

# TRIBUNALE DI PAOLA

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

**Procedura Esecutiva n. 150/2016 R.G.E.I.**  
(*Nominativi omessi ex art. 174 del D. Lgs. n. 196 del 2003*)

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

- vista l'ordinanza di vendita emanata a norma del D.L. 83/2015 (convertito in L. 132/2015) dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, **Dott.ssa Federica LAINO**, in data **17.09.2021**, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo **n. 150/2016 R.G.E.I.** e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- vista, altresì, l'ordinanza del G.E., Dr.ssa Federica LAINO, del **25.10.2022**, con la quale è stata disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita con un ribasso di un quarto del prezzo dell'ultima vendita;
- visto, ancora, il provvedimento del G.E., del **31.01.2023**, con il quale sono stati differiti e prorogati i termini per l'espletamento delle attività delegate di cui all'ordinanza di vendita del 25.10.2022;
- visto, da ultimo, il provvedimento reso dal G.E. in data **22.04.2024** con il quale è stato disposti procedersi a nuova vendita alle medesime condizioni dell'ultimo esperimento;

### RENDE NOTO

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

**LOTTO UNICO**: Compendio immobiliare costituito da un locale commerciale con annessa area di corte, ubicato nel Comune di Paola (CS), via Rione Croce SS. 18, n. 21 (già n. 33), in Catasto, alla via Croce n. 31.

### Dati catastali e confini

Il bene staggito è identificato nel C.F. del Comune di Paola (CS) con i seguenti dati catastali: **Foglio 13 particella 364 sub 8**, categoria **C/1**, classe 3, piano T-S1, consistenza 193 mq, superficie catastale 212 mq, rendita Euro 1.056,57 il locale commerciale, attualmente adibito a Bar – Ristorante; **Foglio 13 particella 364 sub 6**, **Bene Comune non Censibile** (B.C.N.C.), l'area di corte.

L'unità immobiliare confina, nel complesso, con:

- Area un tempo adibita a stazione di servizio, oggi dismessa;
- Strada statale SS. 18;
- Proprietà I. F..

### Descrizione dell'immobile

Per come risulta dalla CTU, alla quale si rimanda, l'immobile adibito a Bar – Ristorante si sviluppa su due livelli collegati attraverso una scala esterna in muratura. L'accesso all'immobile avviene dalla Strada Statale SS.18 nei pressi di una rotatoria di recente realizzazione.

Il piano terra dell'immobile è composto: da un ampio locale destinato a Bar-Sala Ristorante; un locale cucina, con annesso deposito, locale spogliatoio, e bagno munito di antibagno per il personale dipendente; un locale sguatteria direttamente collegato alla cucina; un disimpegno; locali di deposito, bagni per gli avventori munito di antibagno, tettoia fronte strada adibita a sala ristoro all'aperto, zona forno ed altri locali deposito. Al piano interrato sono presenti due locali di deposito.

Il locale si presenta con stati di conservazione differenti tra i vari ambienti. I locali aperti al pubblico sono in buono stato di conservazione; la cucina che, al momento del primo sopralluogo era risultata in buono stato di conservazione, all'atto dell'ultimo sopralluogo è risultata in mediocri condizioni a causa di copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura. I locali accessori necessitano di interventi di manutenzione in quanto allo stato attuale risultano per manufatti. Diversi locali adibiti a depositi e legnaie sono realizzati con strutture precarie.

Sul lato est del fabbricato, così come nel locale interrato, sono evidenti tracce di umidità da risalita capillare. Le porte interne dei locali aperti al pubblico, così come le vetrine principali sono in legno massello in buono stato di conservazione.

Lo stato di manutenzione delle facciate esterne visibili è buono e non necessita di interventi di ristrutturazione.

L'unità immobiliare staggita è dotata di un'ampia area pertinenziale pavimentata. L'area posta sul lato nord è utilizzata durante la stagione estiva come zona ristoro. L'area posta sul lato sud, invece, è adibita a deposito della legna per la pizzeria. Tutta la proprietà risulta delimitata recinzioni ed inferriate. Non risulta invece individuato il confine con il sub. 7.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono del tipo sottotraccia; le reti idrica e fognaria sono allacciate a quelle comunali.

La zona in cui trovasi l'immobile subastato è ottimo sotto il profilo commerciale in quanto prossimo all'abitato di Paola, nelle immediate vicinanze del Santuario di San Francesco di Paola, con accesso diretto sulla Strada SS.18. Lungo l'arteria stradale, in corrispondenza dell'immobile, è presente un'area utilizzata quale parcheggio dagli avventori dell'attività esercitata all'interno dell'immobile staggito.

#### **Superficie dell'unità immobiliare**

La superficie totale dell'immobile subastato, come sopra descritto e come si presenta allo stato di fatto - per come risulta dalla CTU - è riportata nella tabella seguente:

<b>n.</b>	<b>Destinazione vano</b>	<b>Superficie utile [m2]</b>	<b>Superficie accessoria [m2]</b>
1	Bar-Ristorante	104,15	
2	Cucina	32,54	
3	Sguatteria	8,37	
4	Deposito	11,58	
5	Wc personale	1,12	
6	Anti Wc personale	1,87	
7	Spogliatoio	3,08	
8	Deposito	10,17	
9	Dispimpegno	3,75	
10	Anti WC	6,14	
11	WC	3,39	
12	WC	2,42	
13	Zona forno		29,45
14	Deposito	15,35	
15	Deposito (Interrato)		18,00
16	Deposito (Interrato)		16,68
17	Deposito		11,36
18	Deposito		72,07
19	Aree scoperte di uso esclusivo		535,00
<b>Sommano [mq]</b>		<b>203,93</b>	<b>682,56</b>

L'unità immobiliare di cui trattasi, tuttavia, risulta **gravata da abusi** che hanno determinato la **creazione di superfici utili** ovvero **l'aumento di quelle legittimamente realizzate**.

**Tale superficie abusiva non risulta sanabile** in quanto l'area su cui è ubicato l'immobile è gravata da vincolo tutore ai sensi del D.Lgs 42/04 e, a norma dell'art. 167 di detto Decreto, è possibile l'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica solo nei seguenti tassativi casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Nella determinazione della superficie commerciale, pertanto, non è stato preso in considerazione il volume abusivo:

Descrizione	Superficie lorda [m2]	Coefficiente	Superficie commerciale[m2]
Locali al Piano terra	277,00	1,00	277,00
Locali al piano interrato	48,00	0,50	24,00
Corte	873,00	0,10	87,30
<b>Sommano [mq]</b>			<b>388,30</b>

Dalla CTU risulta, inoltre, come sono annesse al bene principale aree pertinenziali esclusive censite al catasto fabbricati come BCNC e come non vi siano parti comuni e/o condominiali.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia**

Ai fini dell'art. 173 – *quater* disp. att. c.p.c. si evidenzia come, sulla base di quanto indicato nella relazione peritale, l'immobile staggito è stato autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9025 del reg. Prot. 22117 del 29/11/2011, rif. Prot. 7020/86 (Condono 47/85).

Per l'immobile adibito a Bar - Ristorante è stato rilasciato certificato di agibilità in data 21/04/2000 prot. 7353/2000. Detta agibilità è stata rilasciata in pendenza della definizione della domanda di condono, avvenuta successivamente, *“prescrivendo di regolarizzare al più presto possibile, favorevolmente la richiesta di condono edilizio”*.

L'immobile in questione risulta catastalmente censito in categoria C/1 classe 3 – (Negozii e Botteghe).

La zona interessata risulta avere nel vigente **PRG** la seguente destinazione urbanistica: **Parte zona agricole, boscate, di tutela e salvaguardia ambientale ed in parte Strade in Progetto**.

Nel **PSC**, adottato con Delibera di Consiglio Comunale del 02/03/2018 n. 10, risulta avere, invece, **in parte destinazione “Ambito residenziale di recupero ambientale” ed in parte “Rispetto strade a scorrimento veloce”**. La destinazione d'uso (bar-ristorante) dell'immobile è compatibile con quella assentita dal certificato di agibilità e dalla concessione edilizia in sanatoria.

L'immobile, presumibilmente successivamente al rilascio del certificato di agibilità, avvenuto il 21/04/2000, è stato oggetto di abusi edilizi per i quali non risultano essere state presentate domande di sanatoria. Le suddette opere, realizzate in assenza di titolo abilitativo, consistono nella realizzazione di maggiori superfici e volumi che di fatto hanno reso i tre corpi di fabbrica autorizzati un tutt'uno, in parte adibito a forno per la pizzeria ed in parte a deposito.

Alla stregua della vigente legislazione, gli abusi non possono essere sanati in quanto, essendo l'area ove insistono soggetta Vincolo paesaggistico-ambientale di cui al D.L. n. 42/2004, a norma dell'art. 167 di detto Decreto, è possibile l'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica solo nei seguenti tassativi casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Al fine di regolarizzare la situazione urbanistica occorre pertanto demolire le opere abusivamente realizzate, ammontanti a circa 135 mq, pari ad un volume lordo di circa 465 mc. Il costo di demolizione e smaltimento con riferimento al prezzario regionale per il lavori pubblici (tariffe

PR.R.0210.10.a e PR.E.0160.10.e) ammonta ad € 8.942,70 (€/mc 12,78 x 465 mc + 0,1 €/kg \* 30.000 kg). In cifra tonda € 9.000,00.

#### **Stato dell'immobile**

L'immobile risulta occupato da una delle parti eseguite che, attualmente, vi esercita attività di ristorante, bar pizzeria e somministrazione di bevande e alimenti.

#### **Prezzo base d'asta**

**Il prezzo base d'asta, pari a quello dell'ultimo esperimento di vendita, è di Euro 147.656,25 (Euro centoquarantasettemilaseicentocinquantasei/25).**

#### **Prezzo minimo offribile**

Il prezzo minimo offribile, pari al 75% del prezzo base d'asta come sopra indicato, è di **Euro 110.742,19 (Euro centodiecimilasettecentoquarantadue /19).**

#### **Presentazione di più offerte**

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

**L'udienza di vendita**, nella quale le parti e gli offerenti sono convocati davanti al sottoscritto professionista delegato, per la deliberazione sull'offerta e per le eventuali attività di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., è fissata per il giorno **30 LUGLIO 2024, alle ore 9:00**, presso la Sala d'Aste Telematica n. 1 allestita dal gestore delle vendite autorizzato dal G.E., EDICOM FINANCE SRL (EFISISTEM), sita in Paola (CS), alla Via Giacontesi n. 4.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico depositano l'offerta presso del professionista delegato sito in Diamante (CS), C.da Piane ss. 18, Km. 274 + 300 e partecipano comparando innanzi al professionista delegato presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) ubicata in Paola alla via Giacontesi n. 4.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Ai sensi dell'art. 20, co. 1 e 2, D.M. 32/2015 alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il Giudice, il referente della procedura e il Cancelliere.

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

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

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE S.R.L. dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, **entro le ore 13.00 del 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 l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura [Tribunale di Paola Sezione Esecuzioni Immobiliari]; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura [REI: 150/2016]; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato [Avv. Achille ORDINE]; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (**non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni**), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

Quando chi partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);

Le offerte o domande di partecipazione all'incanto di cui al precedente punto devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015, o, in alternativa, di cui al comma 5 del medesimo articolo; L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

Il professionista delegato, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, **nei casi programmati** (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) **di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia**, ne darà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto o su supporto analogico, o all'indirizzo pec del professionista delegato: [avvocatoachilleordine@pec.giuffre.it](mailto:avvocatoachilleordine@pec.giuffre.it).

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

In ogni caso per maggiori informazioni è possibile contattare il gestore della vendita telematica (Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041.5369911 fax 041.5361923 - Sede di Palermo tel. 091.7308290 fax 091.6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).) o consultare il manuale utente

per la presentazione dell'offerta telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici e l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

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

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 3166-1 alpha-2code* dell'*International Organization for Standardization*.

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

Quando chi partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta o la domanda di partecipazione su supporto analogico deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella predetta busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito.

**In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione.**

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

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

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

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

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

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono presentate su supporto analogico, la cauzione può essere versata, oltre che con le forme appena descritte, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, Avv. Achille ORDINE, Proc. Es. Imm. **150/2016** Tribunale di Paola, da presentare **entro le ore 13.00 del giorno prima della data fissata per l'apertura delle buste** presso lo Studio del suddetto professionista delegato sito in Diamante (CS) alla C.da Piane, ss. 18, Km. 274 + 300.

Il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

In caso di offerte o domande di partecipazione all'incanto presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574. In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta; la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Sia le offerte presentate in forma telematica, che quelle presentate in forma analogica, dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

**La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto e della domanda di partecipazione all'incanto sono regolate dal codice di procedura civile.**

*[Art. 571 c.p.c.: Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma [c.c. 1471, n. 2]. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.*

*L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione [c.p.c. 119; disp. att. c.p.c. 86, 174], con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.*

*L'offerta è irrevocabile, salvo che:*

*1) il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573;*

*2) il giudice ordini l'incanto;*

*3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.*

*L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti].*

In particolare saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nelle modalità di presentazione dell'offerta;
- le offerte inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  al valore dell'immobile come sopra determinato;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate e descritte;
- le offerte il cui termine di pagamento del prezzo sia superiore a 120 giorni;

#### **SPESE DI TRASFERIMENTO**

In ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

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

#### **VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO**

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

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

Avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. D.M. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente o libretto di deposito della procedura aperto dal professionista delegato.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, i cui beni, meglio descritti nella perizia del C.T.U. in atti, e alla quale espressamente si rinvia, si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzioni di prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, 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.

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

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

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

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

#### **PUBBLICITA' E DISPOSIZIONI FINALI**



Una copia del presente avviso verrà pubblicata, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte e della data dell'incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche. Dello stesso, inoltre, nel rispetto dei termini sopra indicati, verrà altresì data divulgazione sul quotidiano di informazione a diffusione locale "IL QUOTIDIANO DEL SUD" nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie.

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

Tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Signor Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal professionista delegato nei termini di cui sopra.

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

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

Maggiori informazioni, possono essere acquisite presso lo Studio del professionista delegato in Diamante (CS) - Ctr. Piane, S.S. 18, Km 274 + 300 mt – Telefax 0985.876729 cell: 329/5464278 o presso la cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, (Rione Giancontesi, 1° piano). Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il portale delle vendite pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)).

**Custode del bene è l'Avv. Achille ORDINE.**

Si pubblichi e si notifichi ai sensi di legge.

Diamante, li 30 aprile 2024

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Achille ORDINE**