

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
SEZIONE CIVILE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 37/2024 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Federica Laino
Delegato Dott.ssa Giuseppina Greco
AVVISO DI VENDITA
IMMOBILIARE SENZA INCANTO SINCRONA MISTA
II ESPERIMENTO

Vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Laino emessa il giorno 21 febbraio 2025 con la quale è stata conferita delega alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 37/2024 R.G.E., secondo le direttive contenute nella medesima ordinanza; la sottoscritta Giuseppina Greco, nella qualità di delegata ai sensi dell'art. 591 bis cpc,

RENDE NOTO

che in data **19 SETTEMBRE 2025 alle ore 12:00** avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista, presso la Sala Aste Telematiche, ubicata in Paola (CS), presso l' Hotel Blumentag in Via Magna Grecia n.8, con le modalità di cui agli artt. 569 e 571 c.p.c., dei beni assoggettati ad espropriazione e così individuati:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE e DATI CATASTALI: Abitazione di tipo civile con area cortilizia esclusiva annessa, ubicato nel Comune di Falconara Albanese (CS) – Località Torremezzo, Via Paradiso n. 9 int. 6; Catasto Fabbricati Foglio 11, particella 755 sub 6 (appartamento) e sub 13 (corte), piano T, z.c. 2, Categoria A/3 classe 1, vani 2,5 rendita catastale € 148,48; consistenza: PT mq 47,15 terrazzo mq 18; corte mq 29.

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

CONDIZIONE: occupato nel periodo estivo.

PREZZO BASE: € 30.750,00 (euro trentamilasettecentocinquanta/00)

*(al netto degli oneri per la regolarizzazione urbanistica,
per aggiornamento catastale e per spese pregresse di condominio)*

PREZZO MINIMO OFFRIBILE: € 23.062,50 (euro ventitremilasessantadue/50)

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

DATA ESAME OFFERTE: 19 SETTEMBRE 2025 alle ore 12:00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE:

18 SETTEMBRE 2025 entro le ore 13:00, siano esse in formato digitale o in formato analogico.

L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

LUOGO DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

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

B) le offerte in formato analogico (cartaceo) dovranno pervenire presso lo Studio del Delegato sito in San Lucido (CS), alla Via Strada N, n.26, telefono 0982 84652.

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 in Paola (Cosenza) presso l' Hotel Blumentag in Via Magna Grecia n.8

SITUAZIONE EDILIZIA URBANISTICA. *Ai fini dell'art. 173 - quater disp. att. c.p.c. si rende noto che*

dalla CTU del Geom. Giuseppe Carmelo Carnevale risulta: l'immobile è parte di un fabbricato composto da più unità abitative costituito in CONDOMINIO e ricade in un complesso edilizio realizzato nell'ambito di un progetto di lottizzazione. L'intero fabbricato, di cui è parte l'immobile periziato, è stato edificato in forza della C.E. n. 12/1982 e successiva variante in corso d'opera, la n. 3/1985; il Sindaco pro tempore ha rilasciato il permesso di abitabilità in data 07/06/1985. Il CTU ha rilevato delle difformità per opere realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo, per le quali è necessaria un'attività edilizia in sanatoria per una spesa quantificata complessivamente in € 5.000,00 circa (progettazione ed oneri vari); la spesa è stata decurtata dal prezzo di stima. Il bene immobile non è sottoposto a vincoli artistici, storici o alberghieri o altri vincoli.

I beni in vendita risultano meglio descritti nella **RELAZIONE DI STIMA** con relativi allegati, che deve essere necessariamente consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso. La relazione è consultabile dai potenziali interessati presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente. In tale luogo, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

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

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

E' possibile, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni 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'asta 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 l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente ed a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del **20% 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, ecc..

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

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

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Il Custode dei beni pignorati nella procedura è la Dott.ssa Giuseppina Greco pec: giuseppina.greco29@pec.commercialisti.it ; email: pina.greco1012@gmail.com, la quale assisterà 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 Giudice dell'Esecuzione è:

ASTETRASPARENTI.it SRL , con portale www.astetrasparenti.fallcoaste.it , iscritto al n. 38 del "Registro dei gestori della vendita telematica".

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 telematiche , ubicata in Paola (CS)- Hotel Blumentag - Via Magna Grecia n.8**

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, di cui si indicano le

coordinate: **conto corrente presso la BCC Campania Centro- Cassa Rurale ed Artigiana Soc. Coop. intestato alla società Astetrasparenti.it Srl ; IBAN IT37 W083 7876 0900 0000 0355 419**
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 sopra descritta, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "Dott.ssa Giuseppina Greco", inserito nella medesima busta contenente l'offerta da consegnare allo stesso professionista delegato presso il Suo Studio in San Lucido (CS) alla Via Strada N n.26, 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 è inefficace:

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

OFFERTA CON 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.

Il professionista delegato dà atto e avvisa che chi intenda presentare offerta d'acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12 co.4 D.M. 32/2015:

trasmettere l'offerta mediante apposita *"casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"*, che può essere richiesta al gestore della vendita telematica come sopra individuato (Astetrasparenti.it Srl – tel. 089 9355250), dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, ai sensi dell'art. 12, co.5, D.M. 32/2015, la trasmissione dell'offerta può avvenire a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di *"casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"* purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita *presentatore*, il quale può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. Il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto di quell'esperimento, l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC.

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa, formulata da più persone, dovrà contenere, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.M. 32/2015, **presentare, entro le ore 13:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione**, in regola con il bollo, contenente:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero od altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato l'importo versato a titolo di cauzione di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

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

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

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che le offerte (o domande di partecipazione all'incanto), devono essere trasmesse da apposito indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia per come al punto 4 lettera n) che precede e **l'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia**, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art.17 comma 2 D.M. n.32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta

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

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

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26.2.2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico oppure a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Paola 0982/6221228.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto: Help desk (gestore) dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:30 al numero: 089 9355250; E-mail: info@astetrasparenti.it ; pec: astetrasparenti@pec.it

OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerente che intenda presentare offerta su supporto analogico, deve presentare presso lo Studio del professionista delegato in San Lucido (CS) alla Via Strada N, n.26, entro le ore 13: 00 del giorno prima della data fissata per l'apertura delle buste, una DICHIARAZIONE, in regola con il bollo, contenente:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione.

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

L'offerente dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. Si rammenta che, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel

Comune di Paola (CS), in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Paola.

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

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

Per le persone giuridiche all'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo suindicato, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e comunque entro il termine di presentazione dell'offerta come sopra indicato.

All'esterno della busta dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta, che il professionista -o suo delegato *ad hoc* - sigilla idoneamente al momento del deposito.

Se la cauzione è stata versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del soggetto gestore, è necessario produrre prova dell'avvenuta esecuzione di tale versamento, da inserire, parimenti nella busta.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto (o domanda di partecipazione all'incanto), sono regolate dal codice di procedura civile.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura. Mentre alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.

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

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

A norma dell'art. 572, comma 2, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

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

In ipotesi di più offerte valide, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., invita in ogni caso

gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo del 4% del prezzo base d'asta ed il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

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

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

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

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

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

Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art 571 c.p.c. e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione 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.

DISPOSIZIONI funzionali alle verifiche antiriciclaggio

Per gli avvisi di vendita adottati a partire dal 26/11/2024 e relativi alle procedure esecutive introdotte successivamente al 28/02/2023 (Legge Cartabia), ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

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

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

dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DELL' AVVISO

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

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

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

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

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

Si pubblichi nelle forme di cui sopra.

Li, 04 Luglio 2025

Il professionista delegato
Dott.ssa Giuseppina Greco