

TRIBUNALE DI PAOLA
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Pr. n. 74/2022 R.G.E.I.
G.E. DOTT.SSA FEDERICA LAINO
DELEGATO ALLA VENDITA E CUSTODE DOTT.SSA MICHELA SARLI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA DI TIPO SINCRONA MISTA

La sottoscritta Michela Sarli, professionista delegata ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato, in ossequio all'Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 29/05/2026, con cui è stata disposta, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., la vendita del compendio pignorato, identificato e dettagliatamente descritto nella consulenza tecnica depositata dal perito stimatore, visto il fascicolo della procedura;

RENDE NOTO

che il giorno 7 OTTOBRE 2026 dalle ore 9:30

presso la Sala Aste Telematiche del Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Paola (CS) - Corso Roma n. 3 - Terzo piano, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA nelle forme della vendita "SINCRONA MISTA"** di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, dei beni costituenti il compendio immobiliare pignorato nella procedura in epigrafe, quota intera e piena proprietà, meglio individuati nella perizia di stima dell'esperto, da intendersi quivi integralmente richiamata, e sinteticamente descritti, come segue:

LOTTO 1

DESCRIZIONE: quota intera e piena proprietà 1/1 di Abitazione di tipo economico distinta al NCEU di Scalea (CS) al Fg. 11 P.Illa 508 Sub. 2, Categoria A/3, classe 2, Consistenza 5 vani, Via Magna Graecia (Via Piave), Piano T. Appartamento posto al piano terra, facente parte di un immobile di due piani fuori terra, a cui si accede dalla annessa corte di pertinenza (costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni e identificata con il sub. 1). L'interno è costituito da un corridoio di ingresso, tre sale a pianta quadrata e una sala ampia di forma rettangolare, oltre a locale WC. L'immobile si presenta in stato rustico, poiché oggetto di interventi manutentivi incompleti. Rispetto ai dati catastali, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, in cui è previsto un vano porticato che allo stato è chiuso e delimitato da pareti perimetrali in muratura di recente costruzione, che rende quindi l'appartamento non conforme al titolo abilitativo e richiede il ripristino dello stato dei luoghi, nonché l'allineamento della planimetria catastale, già considerati nel valore di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

PREZZO A BASE D'ASTA: € 61.000,00 (sessantunomila/00)¹

PREZZO MINIMO OFFRIBILE: € 45.750,00 (euro quarantacinquemilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO: €2.440,00 – (non inferiore al 4% del prezzo base d'asta)

LOTTO 2

DESCRIZIONE: quota intera e piena proprietà 1/1 di Unità immobiliare in corso di costruzione distinta al NCEU di Scalea (CS) al Fg. 11 P.Illa 508 Sub. 3, Categoria F/4, Indirizzo Via Magna Graecia (Via Piave), Piano 1, ubicata al piano primo di un immobile di due piani fuori terra, a cui si accede dalla annessa corte di pertinenza (costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni e identificata con il sub. 1) e per il tramite di una scala esterna posta sul retro dell'immobile. L'interno è costituito da tre ampi vani in stato rustico, privi di massetti e pavimenti, intonaci, impianti, porte e serramenti, nonché WC con relativi sanitari, essendo ancora in corso di costruzione. Presenta fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

PREZZO A BASE D'ASTA: €38.000,00 (trentottomila/00)

PREZZO MINIMO OFFRIBILE: € 28.500,00 (euro ventottomilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO: €1.520,00 – (non inferiore al 4% del prezzo base d'asta)

¹ Il valore di stima è stato calcolato tenuto conto del costo di ripristino dello stato dei luoghi, stimato in € 5.000,00 e del costo per l'allineamento della planimetria denunciata in Catasto, stimato in € 1.000,00.

REGOLARITA' EDILIZIA: dalla Relazione di stima del C.T.U. Ing. Fabio Angilica depositata il 14/04/2026, si rileva che i beni di cui ai Lotti 1 e 2 sono stati realizzati in forza della Concessione edilizia in Sanatoria n. 636 del 06.08.1997, rilasciata alla sig.ra [omissis] per la pratica di condono n. 305. [...]. Si precisa che l'attuale conformazione del piano terra (Lotto 1) si discosta da quella assentita con la Concessione in Sanatoria n. 636/97 per via dell'ampliamento di parte del piano terra che consiste nella chiusura del porticato. Pertanto, non essendo l'appartamento conforme al titolo abilitativo citato e non sanabile e dovendosi ripristinare lo stato dei luoghi attraverso la demolizione delle pareti di chiusura perimetrale e la realizzazione delle pareti simili per disposizione e struttura a quelle precedentemente assentite, il costo di messa in pristino dello stato dei luoghi è stimato in € 5.000,00. Si segnala inoltre la non corrispondenza dello stato attuale alla planimetria denunciata in Catasto il cui allineamento è stato valutato in € 1.000,00.

Per la vendita del Lotto 1 e del Lotto 2, sono altresì stabiliti:

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 06/10/2026 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) le offerte telematiche dovranno pervenire con procedura telematica per come in seguito descritto;

B) le offerte analogiche (forma cartacea) dovranno pervenire in busta chiusa presso lo Studio del professionista delegato, in San Lucido (CS), alla Via Strada N, n.26, tel. 098284652.

DATA DI ESAME DELLE OFFERTE: 07/10/2026 dalle ore 9:30

LUOGO DI ESAME DELLE OFFERTE: le offerte pervenute, sia in modalità telematica sia in modalità analogica, saranno esaminate presso la Sala Aste Telematiche del Gestore della vendita telematica.

I beni di cui sopra sono dettagliatamente descritti nella **Relazione di stima del C.T.U. Ing. Fabio Angilica del 21/03/2026, depositata nel fascicolo il 14/04/2026, che deve essere consultata dall'offerente e a cui 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 da tutto il pubblico dei potenziali interessati, presso lo Studio del professionista delegato, sito in San Lucido alla Via Strada N, n°26, tel. 0982-84652, dal martedì 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 martedì 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^{2 3 4};

² Art. 571 c.p.c. - Offerte di acquisto

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) *abrogato*

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.

³ Art. 572 c.p.c. - Deliberazione sull'offerta

Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti [c.p.c. 485] e i creditori iscritti non intervenuti [c.p.c. 498].

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577.

⁴ Art. 573 c.p.c. - Gara tra gli offerenti

Se vi sono più offerte [c.p.c. 571], il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

- 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, accessioni, 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 dichiarazione di offerta) dalla data dell'aggiudicazione.**

Si avvisa che è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

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.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene e 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) sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, il quale sarà tenuto a versarli al momento del deposito del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione**; ove detta somma risulti insufficiente, è stabilito che l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad integrarla, nella misura che gli verrà comunicata, nel termine di 15 giorni, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto residuo prezzo di aggiudicazione.

Entro la medesima scadenza per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e del fondo per le spese di trasferimento, l'aggiudicatario è tenuto depositare la dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, circa le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. n. 231/2007 (adeguata verifica in tema di riciclaggio), in originale digitale firmata digitalmente o in originale cartaceo con firma autografa; si rende noto infatti che, dal 26 novembre 2024, data di entrata in vigore del d.lgs. n. 164/2024 contenente disposizioni integrative e correttive al d.lgs. n. 10 ottobre 2022 n. 149, è stato previsto che, se nel termine stabilito per il pagamento del prezzo, non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4 c.p.c., il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, inoltre, 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.. **Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>**. Il Custode dei beni pignorati nella procedura è la Dott.ssa Michela Sarli – tel. 098284652, pec: michelasarli@pec.it, la quale 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 (ossia in “forma cartacea”).

Il gestore della vendita telematica individuato dal G.E. con Provvedimento del 29/05/2026 è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., con sede in 57123 Livorno, Via Scali d'Azeglio, 2/6, Società iscritta al n. 1 del registro dei gestori delle vendite telematiche tenuto dal Ministero della Giustizia - P.D.G. 01/08/2017, **portale della vendita telematica: www.astetelematiche.it**, indirizzo **Sala Aste: 87027 Paola (CS), Corso Roma n. 3 - Terzo piano**. Coloro che formulano l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che formulano l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso, presso la Sala Aste del Gestore della vendita telematica.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

Per ciascun lotto in vendita, 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, co.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, co.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, co. 1, c.p.c..

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, per ciascun lotto, dovrà essere versata in misura non inferiore al **10% del prezzo di acquisto offerto**, altrimenti l'offerta non sarà efficace.

Qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., IBAN: IT 92 C 03268 22300 05284940044B; detto accredito deve avere luogo **non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare nella **causale esclusivamente la dicitura “cauzione”**, senza alcun riferimento al numero di 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, anche tramite assegno circolare non trasferibile da inserire nella medesima busta chiusa contenente l'offerta di acquisto; lo stesso, per ragioni di segretezza, non riporterà alcun elemento che connoti la procedura, bensì sarà intestato a: *“Delegato alla vendita Dott.ssa Michela Sarli”*.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

A prescindere dalla modalità di 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:

1. 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;
2. 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'offerta 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;
- 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);
- 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.

All'Offerta sarà allegata l'espressa dichiarazione di aver letto e compreso la perizia di stima, nonché di conoscere le condizioni della vendita e il contenuto dell'Ordinanza e del presente avviso; l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Paola e, in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Quando l'offerente risieda 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 sia 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 sia 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 che 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).

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 (botone *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 (botone *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 e-mail unitamente all'offerta. Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato.

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 e-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, 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 .p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Per info e assistenza, è possibile contattare il **Gestore della vendita telematica** ai seguenti recapiti:

- Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: 0586.20141;
- E-mail: assistenza@astetelematiche.it

oppure consultare il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul portale dei servizi telematici, e l'offerente può in ogni caso 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.

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 (cartacea) deve depositare presso lo Studio del professionista delegato in San Lucido (CS) alla Via Strada N, n.26, entro le ore 13: 00 del giorno non festivo antecedente alla data fissata per l'apertura delle buste, una busta chiusa contenente una dichiarazione, in regola con il bollo, che dovrà contenere:

- 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.

L'Offerta conterrà l'espressa dichiarazione di aver letto e compreso la perizia di stima, nonché di conoscere le condizioni della vendita e il contenuto dell'Ordinanza e del presente avviso; l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Paola o, in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

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 e l'eventuale recapito di telefonia ove ricevere le comunicazioni riferite alla vendita.

Qualora l'offerta sia 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. Qualora l'offerente sia 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. Qualora chi partecipa sia 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 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 sopra indicato. Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta chiusa. All'esterno della busta medesima, saranno 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 Giudice dell'esecuzione, il professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora di presentazione della busta stessa.

Se la cauzione è versata tramite assegno circolare non trasferibile, 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 entro i termini sopra descritti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi, 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 di 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 presenti e collegati 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 proprio 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 saranno diffusi sul sito internet ufficiale del Tribunale di Paola (www.tribunaledipaola.it) e sui siti Internet individuati nella Convenzione tra il medesimo Tribunale e GRUPPO EDICOM S.P.A. (www.asteannunci.it e servizi operativi correlati), nonché, per estratto, sul quotidiano di informazione "Il Quotidiano del Sud" e sulle riviste individuate nella citata Convenzione.

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.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra.

Lì, 24/07/2026

Il professionista delegato
Michela Sarli