TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
Proc. Esecutiva n. 14/2023 REI

Il sottoscritto Avv. Marco Maiorano, con studio in Paola (CS), alla Via G. Falcone e P. Borsellino, n. 6, vista l'ordinanza di vendita del 18.09.2026, emanata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Laino, con la quale è stata disposta la vendita dei beni oggetto di pignoramento nella procedura n. 14/2023 REI e con cui è stato nominato il sottoscritto quale professionista delegato per l'espletamento delle operazioni di vendita ed il quale, secondo quanto previsto dall'ordinanza predetta, compirà presso il proprio studio, tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione

RENDE NOTO

che viene fissata la vendita senza incanto degli immobili espropriati ubicati in Scalea (CS) – S.S. 18 Tirrenia Inferiore, Parco "Le Cicale", e così di seguito descritti:

Lotto 1 – "*Abitazione ad uso residenziale composta da una cucina, un servizio igienico e due camere da letto, con relative corte (giardino) unite di fatto, catastalmente identificate da due subalterni graffati ad altrettanti due subalterni, individuati in: Foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: Euro 64,45, graffato con la particella n. 28 sub 24 (corte esclusiva di mq 25), ed il sub 23, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: Euro 64,45, graffato con la particella n. 28 sub 25 (corte esclusiva di mq 23). Superficie ragguagliata e/o commerciale mq 47,00 x € 450,00 al mq = € 21.150,00 (Diconsi euro ventunomilacentocinquanta/00).*

Va tenuto conto però delle spese condominiali insolute nonché delle spese per la sanatoria delle opere difformi ammontanti complessivamente ad € 13.684,40. Dettagliatamente sottoelencate: Spese condominiali insolute pari ad € 2.237,80, così come quantificate nel riparto preventivo delle spese dal 1° Aprile 2025 al 31 Marzo 2026, equivalente al numero "45: CS - 3 = Società AMS SrL", vedi allegato "MM"; Spese per la sanatoria pari ad € 11.446,60 in totale (di cui € 601,60 per costo di costruzione + € 300,00 per diritti di segreteria + € 430,00 per oneri di urbanizzazione) alle spese comunali vanno aggiunte le spese per l'indennità risarcitoria per il danno ambientale Art. 167 del D.Lgs. 42/2004 ammontante a circa € 4.645,00 (di cui € 3.000,00 per sanzione pecuniaria ed € 1.645,00 per danno arrecato e profitto conseguito) vanno aggiunte inoltre le spese

per la variazione catastale da due magazzini ad una abitazione pari ad € 470,00 ed infine le spese Tecniche di Progettazione pari a circa € 5.000,00 oltre CNG del 5% ed IVA pari al 22%" – Libero.

Prezzo base d'asta: € 7.465,60 (Euro Settemilaquattrocentosessantacinque/60).

Prezzo minimo offribile: **€ 5.599,20 (Euro Cinquemilacinquecentonovantanove/20)**

Le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€. 298,62** (Euro Duecentonovantotto/62).

Lotto 2 – "*Locale destinato a cabina Enel, attualmente "e-distribuzione", foglio di mappa n. 1 particella n. 546 sub 21, Categoria D/7. Superficie commerciale mq 24,78 x € 450,00 al mq = € 11.151,00 (Diconsi euro undicimilacentocinquantuno/00).*

Va tenuto conto però delle spese per la sanatoria delle opere difformi ammontanti complessivamente ad € 9.497,54. Dettagliatamente sottoelencate: Le spese condominiali sono pari a zero, in quanto la cabina Enel non è stata compresa nelle tabelle millesimali del Condominio. Spese per la definizione del Condono Edilizio, Pratica n. 1229 del 30/06/1986 pari ad €. 9.497,54 in totale (di cui € 329,29 oblazione residua rivalutata + € 300,95 per oneri concessori rivalutati, vedi allegato "NN" - pratica di condono edilizio), alle spese comunali vanno aggiunte le spese per l'indennità risarcitoria per il danno ambientale ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 ammontante a circa € 3.867,30 (di cui € 3.000,00 per sanzione pecuniaria ed € 867,30 per danno arrecato e profitto conseguito) vanno aggiunte inoltre le spese Tecniche di Progettazione pari a circa € 5.000,00 oltre CNG del 5% ed IVA pari al 22%" – Locale su cui insiste cabina ENEL che serve l'intero parco condominiale, accessibile solo tramite personale specializzato e con utilizzo di DPI.

Prezzo base d'asta: € 1.653,46 (Euro Milleseicentocinquantatre/46).

Prezzo minimo offribile: **€ 1.240,09 (Euro Milleduecentoquaranta/09)**

Le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€. 66,13** (Euro Sessantasei/13).

Lotto 3 – "*Abitazione ad uso residenziale composta da una cucina, un servizio igienico ed una camera da letto, nonché due terrazzini, censita al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale: 37 m², escluso aree scoperte 35 m². Superficie ragguagliata e/o commerciale [mq 34,00 + (mq 4,14 + mq 12,00) /2] = mq 42,07 x € 750,00 al mq = € 31.552,50 (Diconsi euro trentunomilacinquecentocinquantadue/50).*

Va tenuto conto però delle spese condominiali insolute nonché della SCIA in sanatoria per le difformità rilevate ammontanti complessivamente ad € 4.310,32. Dettagliatamente sottoelencate: Spese condominiali insolute pari

ad € 1.724,32, così come quantificate nel riparto preventivo delle spese dal 1° Aprile 2025 al 31 Marzo 2026, equivalente al numero "59: CC – 1 15 = Società AMS SrL", vedi allegato "MM"; Spese per la SCIA in sanatoria pari ad € 2.586,00 in totale (di cui € 516,00 per sanzione pecuniaria ed € 100,00 per diritti di segreteria) alle spese comunali vanno aggiunte le spese per la variazione catastale pari ad € 470,00 ed infine le spese Tecniche di Progettazione pari a circa € 1.500,00 oltre CNG del 5% ed IVA pari al 22%" – Occupato ed in corso di liberazione.

Prezzo base d'asta: € 27.242,18 (Euro Ventisettemiladuecentoquarantadue/18)

Prezzo minimo offribile: **€ 20.431,63 (Euro Ventimilaquattrocentotrentuno/63)**

Le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€. 1.089,68** (Euro Milleottantanove/68).

La vendita senza incanto, così come ogni altra attività alla stessa correlata, viene fissata per il **giorno 10.02.2027 alle ore 09.15** presso la Sala delle Aste Telematiche, sita in Paola (CS), Via Giacontesi, n. 4.

- le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo dallo stesso indicato;

- ai sensi dell'art. 571 ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale; ai sensi dell'art. 20 commi 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;

- 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 (che deve essere indicato nell'avviso di cui al punto

7 del Capo I della presente ordinanza) 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; 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) 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 precedente punto 4 lett. n) del presente provvedimento e che 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.

Per le vendite che prevedono la presentazione di un'offerta telematica è possibile accedere a un apposito modulo realizzato dal Ministero.

Il modulo Offerta Telematica permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare a un determinato esperimento di vendita.

Il presentatore dell'offerta, per partecipare alla vendita telematica, deve utilizzare il modulo ed inviarla all'indirizzo di Pec del Ministero.

Il presentatore deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato ed inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Il modulo si compone di una pagina introduttiva e di sei passaggi.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, in particolare, si rinvengono sei 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 previsto 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 sottosezioni 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, ½, eccetera) 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.

Una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinchè sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: 1) confermare direttamente l'offerta (bottone conferma offerta); in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale; 2) firmare digitalmente l'offerta (bottone firma offerta), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC-ID 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 smartcard, 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 e, inoltre, genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento

dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore, ma possono essere anche stampate mediante il tasto stampa in PDF.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del bollo digitale.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata in un'area riservata, priva di bollo.

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

Nella normalità dei casi il bollo digitale deve essere pagato.

L'offerta può essere presentata anche senza bollo, benchè in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni.

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

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

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; il presentatore ha diritto di richiedere detta ricevuta ai sensi dell'art.12 c.4 D.M. n.32/2015.

In corrispondenza del dettaglio del lotto in vendita, inoltre, se è prevista la vendita telematica di un lotto per procedura giudiziaria, è visibile un pulsante "Vai al gestore vendita telematica".

Premendo questo bottone l'offerente è indirizzato all'inserzione sul Portale del gestore vendita telematica, nella pagina dell'inserzione, e in questa pagina è presente il link per la compilazione di un'offerta.

Per maggiori informazioni può essere contattato il gestore della vendita telematica Edicom Finance s.r.l., sede di Venezia-Mestre al n.041/5369911 e fax al n.041/5361923; sede di Palermo tel.091/7308290 e fax n.091/6261372, Back Office c/ cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola, chat online disponibile su portale www.garavirtuale.it o consultato il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul portale dei servizi telematici e l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

- 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 sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto o su supporto analogico, come di seguito indicato, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Paola; che 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;
- l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto **su supporto analogico** deve presentare – presso lo studio del professionista sito in Paola (CS), alla Via G. Falcone e P. Borsellino, n. 6, entro le ore 13.00 del giorno precedente la gara – 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, 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 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);
- l'offerta o la domanda di partecipazione di cui al precedente capo 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;
- la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto e della domanda di partecipazione all'incanto sono regolate dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
- 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 precedenti punti 4 e 5, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, le cui coordinate risultano essere: **IT02A0326812000052914015770 acceso con BANCA SELLA**; 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, ha assunto 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, saranno 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 e inserito nell'offerta o domanda di partecipazione all'incanto da presentare presso il suo studio sito in Paola (CS), Via G. Falcone e P. Borsellino, n. 6 entro le ore 13.00 del giorno prima della data fissata per l'apertura delle buste;

- 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; il professionista delegato avvisa che, 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 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c. In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo 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;

- il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto deve avvenire, entro le ore 13 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con le modalità indicate nel presente avviso;

- 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 a base d'asta, 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;

- i partecipanti alle aste hanno possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabili diti da ogni singola banca aderente al protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;

- le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, fornendo ogni informazione a tal fine utile, compresa l'indicazione delle generalità e del recapito del custode giudiziario, laddove soggetto diverso dal professionista delegato.

ALTRE DISPOSIZIONI E PUBBLICITÀ

Il presente avviso, la CTU corredata dai rispettivi allegati, l'ordinanza di vendita ed ogni altra documentazione utile alla presente procedura saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunaledipaola.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.quotidianodelsud.it.

Una copia del presente avviso, per estratto, sarà pubblicata sul giornale "Il Quotidiano del Sud" e sulla Rivista Aste Giudiziarie.

Il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo è autorizzato a rendere noto il presente avviso, a sua cura e a sue spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nei Comuni di Paola e di ubicazione degli immobili, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto; inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto; la prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa va acclusa al più presto al fascicolo del professionista delegato.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni, meglio descritti nella perizia dell'Esperto estimatore in atti, ed alla quale espressamente si rinvia, si trovano (anche in

relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri che saranno cancellati a cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 173 quater disp.att.c.p.c., per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora ne ricorrano i presupposti e salvo quanto espressamente indicato nella perizia di stima, l'aggiudicatario potrà avvalersi entro 120 gg. dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del TU di cui al D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, sanando le difformità.

Per qualsiasi altra disposizione, non prevista dal presente avviso, si rinvia espressamente alle norme del Codice Civile e di Procedura Civile, nonché all'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione ed all'elaborato di stima redatto dall'Esperto estimatore.

Paola, lì 15.10.2026.

Il Professionista delegato

Avv. Marco Maiorano

Firmato digitalmente da:
Marco Maiorano
Firmato il 16/11/2026 10:48
Seriale Certificato: 1199325993958276483
Valido dal 16/06/2026 al 15/06/2029
UANATACA Qualified eIDAS CA 2020