

Tribunale civile di Paola

G.E. d.ssa Federica Laino

Avviso di vendita immobiliare senza incanto

Procedura esecutiva n. 49/2024 R.G.E.I.

Promossa da **CREDECO s.r.l.** in persona del legale rappresentante pro-tempore con sede in Roma, Via Benedetto Musolino n. 37, p.i./c. f. 11144391007.

Il sottoscritto avv. Salvatore Matera con studio in Paola, Corso Garibaldi n. 77, quale professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di vendita del 9 giugno 2025, emessa ai sensi del d.l. n. 83/2015 (conv. In legge n. 132/2015) del D.M. n. 32/2015 e del provvedimento del 2/9/2021 a firma del Giudice – D.ssa Federica Laino con cui sono state disposte le operazioni di vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 49/2024 RGEI e conferita la delega al sottoscritto

RENDE NOTO

che è fissata presso la Sala Astalegale.net S.p.a. della sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Paola ubicata in Paola, Via S. Agata c/o Centro Commerciale Le Muse per il giorno 16/6/2026 alle ore 12,00 la vendita senza incanto, del lotto UNICO nel Comune di Santa Maria del Cedro dei seguenti immobili:

1) piena proprietà del locale magazzino ubicato in Santa Maria del Cedro, Ctr. La Bruca, sito al piano Terra e censito al catasto fabbricati al foglio 4, particella 466 sub 1.

Prezzo base € 23.625,00, offerta minima € 17.718,75.

Rilanci minimi in caso di gara 4% del prezzo base.

2) piena proprietà del bene immobile ubicato in Santa Maria del Cedro, tr. La Bruca, Int. 1, piano Terra censito in catasto fabbricati al foglio 4, particella 466 sub 2.

Prezzo base d'asta € 81.000,00, offerta minima € 60.750,00.

Rilanci minimi in caso di gara 4% del prezzo base.

Stato degli immobili.

Gli immobili risultano occupati dal proprietario.

Quanto alla situazione edilizia-urbanistica, nella CTU è descritto che: l'area su cui ricadono gli immobili in oggetto è sottoposta a vincolo sismico.

Il fabbricato su cui gli immobili sono ubicati è stato realizzato in difformità della Concessione Edilizia del 27/5/1981, prot. N. 564, pratica edilizia n. 27/1981 rilasciata al dante causa del proprietario.

Non è stato rilasciato certificato di agibilità.

Le unità oggetto di pignoramento realizzate nel 1982 risultano per diversa distribuzione degli spazi interni e per diversa conformazione planimetrica difformi rispetto al progetto assentito con C.E. 564/1981 e per tale difformità in data 6/9/1986 il proprietario fece istanza ai sensi della Legge n. 47/1985 di domanda di condono edilizio.

In particolare, per le difformità consistenti nella diversa distribuzione planimetrica in pianta dell'edificio e nell'ampliamento del piano terra dichiarato pari a mq. 81,11 di superficie utile abitabile è stata presentata per l'intero piano terra e quindi per entrambe le unità oggetto di esecuzione, un'unica domanda di sanatoria Mod. 47/85-A/1 n. prot. 4933 del 6/9/1986 per cui è stata calcolata un'oblazione pari a €. 1.622.200, somma interamente versata e comprensiva anche delle oblazioni per gli abusi al piano primo e secondo relative ad altre domande di condono.

I costi per il conseguimento della Concessione Edilizia in sanatoria sono stimati in € 8.000,00 da dividere equamente su entrambe le unità (tali somme verranno decurtate dalla stima) e risultano comprensivi di oneri tecnici per il conseguimento dei pareri tecnici necessari, oneri da corrispondere al Comune di Santa Maria del Cedro, diritti di segreteria ecc.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare non sono interessati da vincoli paesaggistico-ambientali (d.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.), così come da vincolo sismico (Legge n. 64/1974) così come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria del Cedro (Allegato n. 5 Atti urbanistici). I fabbricati non fanno parte di un condominio. Gli immobili, quindi, non risultano investiti da gestione condominiale e con ciò le utenze e spese di gestione sono a carico diretto del proprietario.

Sui beni non esistono diritti demaniali o usi civici né servitù'.

Sui medesimi beni staggiti non gravano le formalità pregiudizievoli come da allegati.

Dalla documentazione allegata risulta l'agibilità o abitabilità dei beni eseguiti.

La relazione è consultabile presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì a venerdì dalle ore 16 alle h. 18, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

In tale luogo i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva negli orari sopra indicati e su appuntamento a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Disposizioni generali di vendita senza incanto

La vendita senza incanto a norma dell'art. 572 c.p.c. e le ulteriori eventuali attività di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c. sono fissate per il **giorno 16 giugno 2026 alle ore 12,00 presso la Sala del Gestore della vendita Telematica Astalegale.net S.p.a. in Paola, Via S. Agata c/o Centro Commerciale Le Muse nella sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Paola.**

Le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della "vendita sincrona" di cui all'art. 22 del D.M. n. 32/2015, pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica che su supporto analogico (cioè in forma cartacea); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico depositano l'offerta presso lo studio del professionista delegato in Paola, Corso Garibaldi n. 77 e partecipano comparendo innanzi al medesimo professionista delegato presso il Gestore della vendita telematica Astalegale.net. S.p.a. ubicata in Paola, Via S. Agata c/o Centro Commerciale "Le Muse" nella sede dell'Ordine dei Dottori Commercialisti

di Paola.

La presentazione delle offerte d'acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto su supporto analogico dovrà avvenire entro le ore 13,00 del giorno lavorativo antecedente a quello fissato per la vendita con le modalità di seguito indicate in ossequio all'ordinanza del Giudice delle Esecuzioni del 9 giugno 2025.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare le offerte nella vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 D.M. n. 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 offerte d'acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. n. 32/2015, trasmettere l'offerta tramite l'apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" che può essere richiesta al gestore della vendita telematica ASTALEGALE S.p.a. 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 comma 5 del D.M. n. 32/2015 a mezzo di "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 del D.M. n. 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 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 termine superiore ai 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 di bonifico di cui alla lett. l); n) l'indirizzo PEC di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o quello di cui al comma 5 dello stesso 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 ISO3166-1 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 PEC di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. n. 32/2015.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà anche indicare 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 esempio procura speciale o certificato camerale).

Le offerte o domande di partecipazione all'incanto di cui sopra dovranno essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata (P.E.C.) del Ministero della Giustizia mediante la casella P.E.C. di cui al comma 4 dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa di cui al comma 5 del medesimo articolo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Ai sensi dell'art. 15 del D.M. n. 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, nelle forme previste nell'ordinanza di vendita o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Paola (0982/62221228) o sulla casella di posta elettronica certificata del delegato: avvsalvatorematra@puntopec.it.

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

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

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

L'offerente per partecipare alla vendita telematica deve utilizzare il modulo ed inviarlo all'indirizzo PEC del Ministero. Egli deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo pre-compilato ed inviarlo al seguente indirizzo PEC: offetapvp.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, 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 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 D.M. Giustizia n. 32/2015 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 o 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 tali espressioni l'indicazione per ciascun offerente del diritto (proprietà, nuda proprietà e usufrutto) e della quota (1/1. ½ 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 vendita 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, affinché sia, inequivocabilmente, individuate chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi: 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-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 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 e.mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta del 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 e.mail al presentatore, ma possono anche essere stampate mediante il tasto stampa in PDF.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del bollo digitale.

L'offerta, nel frattempo, è momentaneamente 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 deve essere pagato.

L'offerta può essere presentata, anche senza bollo, benchè in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni. 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 re-diretto 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 sarà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offerta PVP.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata regolarmente 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, comma 4 del D.M. n. 32/2015.

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

Premendo questo bottone l'offerente è indirizzato all'inserzione sul Portale del gestore vendita telematica nelle pagine 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 GESTORE ASTALEGALE S.p.a. con sede in Carate Brianza (MB), Piazza Risorgimento n. 1, VI Strada, Bach Office c/o Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del tribunale di Paola, chat *on line* disponibile sul portale www.garavirtuale.it o consultando il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica disponibile sul portale dei servizi telematici e l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore.

L'offerente che intenda presentare offerta d'acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico deve presentare presso lo studio del professionista delegato in Paola, Corso Garibaldi n. 77 entro le ore 13 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 indicazione del codice fiscale e 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 e 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;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) l'indirizzo di casella di PEC o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni,
- Quando l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato e non gli risulta 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, ad es. 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 2 code dell'International Organization for Standardization.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in forma per immagine, la procura redatta per atto pubblico o per 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 dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

Quando chi partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale). L'offerta o la domanda di partecipazione su supporto analogico deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc* il nome previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice delle Esecuzioni, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame dell'offerta.

Gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella predetta busta che egli o un suo delegato sigilla idoneamente al momento del deposito.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente ed a cui

favore sia pronunciata l'aggiudicazione.

La validità ed efficacia dell'offerta di acquisto e della domanda di partecipazione all'incanto sono regolate dal codice di procedura civile (art. 571 c.p.c.: "ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c."). L'offerente deve presentare nella Cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito dall'art. 569 comma 3 c.p.c. se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione 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.... 2) "il giudice ordini l'incanto, 3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta deve essere presentata 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 delle esecuzioni e dal professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. 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".

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 sopra precisate, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente del gestore (IBAN n. IT75A0326822300052136399670 c/o Banca Sella S.p.a.).

L'accredito deve essere eseguito non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine oltre il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto.

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare quale causale la dicitura "cauzione" senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale o 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 del D.M. n. 32/2015 dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario sul quale dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni previsti dall'art. 17 comma 2 del D.M. n. 32/2015 dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato del procedimento civile n. 459/2020 RGAC del tribunale di Paola, avv. Salvatore Matera ed inserito nell'offerta o domanda di partecipazione all'incanto da presentare presso il suo studio in Paola, Corso Garibaldi n. 77 entro le ore 13 del giorno antecedente la data fissata per l'apertura delle buste.

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte già precisati ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

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

La deliberazione sull'offerta sarà effettuata a norma dell'art. 572 c.p.c. e saranno espletati gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 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 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 che abbia presentato l'offerta per primo.

La presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto deve avvenire entro le ore 13 del giorno precedente la data stabilita per l'esame delle offerte con le modalità sopra precisate.

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 forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali) da versarsi nella misura del 20% del prezzo posto a base d'asta al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario su cui gravano anche i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene.

Se detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli sarà comunicata dal delegato nel termine di 15 giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione considerato che quanto pagato sarà imputato prima alle spese e, poi, in conto prezzo aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data della vendita.

Le somme versate dall'aggiudicatario saranno depositate sul corrispondente libretto di deposito o conto corrente della procedura; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ex art. 41 comma 4 d.lgs. 1/9/1993 n. 385, in pagamento diretto alla banca creditrice nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che

sarà indicata dal professionista delegato.

Tutti gli offerenti dovranno dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria (art. 576 c.p.c.).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni, meglio descritti nella perizia, ed alla quale espressamente si rinvia, si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380) con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure 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 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 considerate, 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 l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà eseguita, 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, l'aggiudicatario potrà avvalersi entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U. di cui al DPR n. 380/2011 e all'art. 40, comma 6 Legge 28/2/1985 n. 47 sanando le difformità.

La CTU è consultabile sul portale delle vendite pubbliche sui siti internet: www.tribunaledipaola.it, www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it.

Sugli stessi siti sono pubblicati l'ordinanza di vendita ed il presente avviso.

Una copia del presente avviso per estratto sarà pubblicata su "Il Quotidiano del Sud" (nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie nella giornata della domenica).

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. sono eseguite dal professionista delegato.

È possibile per i partecipanti alle aste di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabilite dalla Banca aderente al cd. "Protocollo ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

Le richieste di visita all'immobile dovranno essere trasmesse, tramite il portale delle Vendite Pubbliche.

Il delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario è l'avv. Salvatore Matera con studio in Paola, Corso Garibaldi n. 77, tel. 0982/585411.

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

Il presente avviso sarà pubblicato dal professionista delegato sul portale delle vendite telematiche, sui siti internet: www.tribunaledipaola.it, www.spazioaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, nonché sul quotidiano di informazione "Il Quotidiano del Sud".

Si pubblichino nelle forme di cui sopra.

Paola, lì 13 aprile 2026

Il Professionista delegato

Avv. Salvatore Matera