

TRIBUNALE DI PAOLA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.I. n. 45/2023
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Federica Laino
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
(art. 570 c.p.c. e art. 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto Avv. Chiara Orilio (C.F. RLOCHR90T54G317Q), con studio in Paola (CS), via Pitagora n. 47, tel. 347/3621557, professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del 02/12/2025 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Laino nella procedura esecutiva immobiliare n. 45/2023 R.G.E.I. promossa da VERBANIA SECURITISATION S.r.l. contro MICELI Luigi Giuseppe;

AVVISA

che il giorno

29 luglio 2026 alle ore 12:00

presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.)

sita in Paola (CS), alla via Magna Grecia n. 8, Hotel Blumentag,

si procederà alla vendita senza incanto con modalità

sincrona mista

ai sensi dell'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o 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 o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da

iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

LOTTO N. 1:

Piena proprietà di appartamento al piano terra e annesso garage siti nel Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS), Via Campo / Via del Mulino. Identificati al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 232:

- **Subalterno 5** (ex sub. 1), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 148 mq;
- **Subalterno 6** (ex sub. 2), categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale 25 mq.

Stato di occupazione: come da relazione del CTU, il sub. 6 è occupato dall'esecutato, mentre il sub. 5 è occupato dalla figlia dell'esecutato. Il Giudice dell'Esecuzione provvederà alla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. nei confronti del debitore e dei terzi sprovvisti di titolo opponibile alla procedura.

Regolarità urbanistica: immobile edificato in data anteriore al 01/09/1967. Per le unità immobiliari è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 818/1982. Si segnala l'assenza del certificato di abitabilità. Sono presenti difformità urbanistiche, in parte sanabili e in parte non sanabili (aumento di volume da ripristinare), con costi di regolarizzazione/ripristino stimati dal CTU in € 24.000,00 per il sub. 5 e € 15.000,00 per il sub. 6, da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Vincoli: L'immobile è soggetto a Vincolo Sismico.

PREZZO BASE D'ASTA: € 102.400,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 76.800,00 (pari al 75% del prezzo base)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: € 4.096,00 (pari al 4% del prezzo base)

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 2:

Piena proprietà di appartamento al piano primo sito nel Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS), identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 12, particella 232, subalterno 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 163 mq.

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dall'esecutato. Il Giudice dell'Esecuzione provvederà alla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Regolarità urbanistica: Per l'immobile è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/94 (pratica n. 119 prot. 1201/1995), non ancora definita. Si segnala l'assenza del certificato di abitabilità. I costi per il completamento della pratica e l'ottenimento dell'agibilità sono stimati dal CTU in € 15.000,00, da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Oneri specifici: L'intero fabbricato è servito da un unico contatore elettrico e gli impianti non risultano separati. L'aggiudicatario dovrà sostenere i costi e le pratiche necessarie per la realizzazione di nuovi allacci e/o contatori al fine di rendere l'unità immobiliare autonoma.

Vincoli: L'immobile è soggetto a Vincolo Sismico.

PREZZO BASE D'ASTA: € 117.100,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 87.825,00 (pari al 75% del prezzo base)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: € 4.684,00 (pari al 4% del prezzo base)

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 3:

Nuda proprietà di appartamento al piano terra sito nel Comune di Longobardi (CS), identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 41, particella 132, subalterno 2**, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 107 mq. Il diritto di usufrutto, vitalizio, risulta intestato a soggetto terzo (Miceli Donato) e permane a seguito della vendita.

Stato di occupazione: L'immobile è libero (non occupato).

Regolarità urbanistica: Immobile realizzato in data anteriore al 01/09/1967. Non sono stati reperiti atti urbanistici. L'avviso specifica, in conformità all'art. 173-quater disp. att. c.p.c., l'insufficienza di tali notizie, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della L. 47/1985. *[DECRETO-LEGGE 14 marzo 2005, n. 35][LEGGE 14 maggio 2005, n. 80][Cass. Civ., Sez. 3, N. 31423 del 02-12-2025][REGIO DECRETO 18 dicembre 1941, n. 1368]*

Vincoli: L'immobile è soggetto a Vincolo Ambientale e Sismico.

PREZZO BASE D'ASTA: € 23.025,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 17.268,75 (pari al 75% del prezzo base)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: € 921,00 (pari al 4% del prezzo base)

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

La vendita si svolgerà con la modalità “sincrona mista” ai sensi dell’art. 22 D.M. 32/2015, che consente la partecipazione sia tramite offerte telematiche sia tramite offerte cartacee.

Il termine per la presentazione delle offerte è fissato per le **ore 13:00 del giorno non festivo precedente la data della vendita.**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale. *[Cass. Civ., Sez. 3, N. 15912 del 18-05-2022]*

A) OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

Le offerte di acquisto in forma cartacea dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Chiara Orilio, in Paola (CS), via Pitagora n. 47. Sulla busta esterna dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l’offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta sigillata contenente l'offerta, che recherà l’indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l’offerta. *[Tribunale Di Caltagirone, Sentenza n.120 del 26 Febbraio 2025][Tribunale Ordinario Catania, sez. 3, sentenza n. 1467/2019]*

L'offerta dovrà contenere:

1. Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.
2. I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta.
3. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all’offerta minima ammissibile, a pena di inefficacia. *[Cass. Civ., Sez. 1, N. 23486 del 26-08-2021]*
4. Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

5. Un assegno circolare non trasferibile intestato ad “Avv. Chiara Orilio – Proc. Esec. 45/2023 R.G.E.I.”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.
6. Copia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente.

B) OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche dovranno essere presentate secondo le modalità e i requisiti previsti dal D.M. 32/2015. L'offerta dovrà essere trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, previa compilazione del modulo web disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) o tramite il portale del gestore della vendita telematica, **Astetrasparenti.it S.r.l.** (www.astetrasparenti.it).

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da accreditarsi non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, utilizzando le seguenti coordinate:

IBAN: IT37W083787609000000355419

Nella causale del bonifico dovrà essere riportata **esclusivamente la dicitura “cauzione”** seguita dal numero della procedura e dal lotto, al fine di garantire la segretezza dell'offerta.

L’offerta telematica dovrà contenere, tra l’altro, il numero di CRO del bonifico effettuato per la cauzione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste, cartacee e telematiche, saranno aperte il giorno e all'ora indicati, alla presenza degli offerenti. I partecipanti alla vendita telematica parteciperanno alle operazioni tramite l'area riservata del portale del gestore.

- **In caso di unica offerta:** se l’offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all’aggiudicazione. Se l’offerta è inferiore al prezzo base ma non al di sotto dell’offerta minima, il delegato potrà procedere all’aggiudicazione qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione. *[Cass. Civ., Sez. I, N. 23486 del 26-08-2021]*

- **In caso di pluralità di offerte:** si procederà a una gara sull'offerta più alta. Il rilancio minimo è fissato nell'importo indicato per ciascun lotto. L'aggiudicazione avverrà a favore del maggior offerente.

ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

1. **Versamento del saldo prezzo:** Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nel termine perentorio indicato nell'offerta e comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, con le modalità che saranno indicate dal professionista delegato. Il mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa. *[Cass. Civ., Sez. 3, N. 18841 del 02-07-2021][Cass. Civ., Sez. 1, N. 21009 del 01-07-2022]*
2. **Oneri e spese:** Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro/IVA, le imposte ipotecarie e catastali, il 50% del compenso del professionista delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre al rimborso forfettario del 15%, IVA e CPA come per legge, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
3. **Obblighi antiriciclaggio:** L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 22 del D.Lgs. 231/2007 entro il termine per il versamento del saldo prezzo; l'omissione comporta la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima sono pubblicati, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sui seguenti portali:

- Portale delle Vendite Pubbliche (**pvp.giustizia.it**);
- Sito internet del Tribunale di Paola;
- Sito **www.astegiudiziarie.it**.

È altresì disposta la pubblicazione di un estratto sul quotidiano "Il Quotidiano del Sud".

Per maggiori informazioni e per consultare la documentazione, rivolgersi al Professionista Delegato o visitare i siti indicati. La relazione di stima è l'unico documento su cui fare affidamento per la descrizione e lo stato dei beni. *[Cass. Civ., Sez. 3, N. 31423 del 02-12-2025][Cass. Civ., Sez. 3, N. 15912 del 18-05-2022]*

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere formulate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Contatti:

- **Professionista Delegato:** Avv. Chiara Orilio - Via Pitagora 47, Paola (CS) - Tel. 347/3621557
- **Gestore Vendita Telematica:** Astetrasparenti.it S.r.l. - Via Michele Vernieri 51, 84125 Salerno - Tel. 089/9355250 - PEC: astetrasparenti@pec.it

Paola, lì 27.05.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Chiara Orilio