TRIBUNALE DI PAOLA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 23/2025 R.E.I.

Il sottoscritto professionista delegato, **avv. Massimo Florita**,

Vista l'ordinanza di vendita resa in data **23 giugno 2026** dal Signor Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Paola, dott.ssa Federica Laino;

considerato che appare opportuno fissare la vendita dell'immobile pignorato, come identificato e descritto nella Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Arch. Giovanni Terranova, depositata agli atti della procedura in data 15.01.2026;

ritenuto, altresì, che nel caso di specie non ricorrono le condizioni previste dall'art. 591, I comma, c.p.c., ai fini della fissazione della vendita con incanto del bene pignorato;

visti gli artt. 569 e segg. c.p.c., nonché le direttive contenute nell'ordinanza di delega del 23.6.2026;

visto l'art. 173-quater disp. att. c.p.c. e l'art. 22 D.M. 32/2015;

AVVISA

che nel giorno **17 marzo 2027** alle ore **10:15**, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità **"sincrona mista"** ex art. 22 D.M. 32/2015, presso la **sala aste del gestore sita in Paola (CS), Corso Roma n. 3, Terzo piano**, con le modalità di cui agli artt. 569 e 571 c.p.c., della piena proprietà dell'immobile pignorato come infra descritto:

LOTTO UNICO
Comune di Scalea (CS), Località Arenile, Via dei Basiliani n. 5

Piena proprietà di **appartamento ad uso abitazione** con annessa area di corte, sito nel Comune di Scalea (CS), con accesso da Via dei Basiliani n. 5. L'immobile è ubicato al piano rialzato (circa 1 metro rispetto al piano di campagna) di un fabbricato in linea realizzato negli anni Ottanta, composto da quattro livelli complessivi (tre fuori terra più piano seminterrato), con struttura portante in telai di cemento armato e fondazioni continue.

L'appartamento presenta una **superficie lorda** di circa **mq. 47,95**, oltre a **balconi** per circa **mq. 9,25** e ad **area di corte esclusiva** di circa **mq. 76,60**, pavimentata e recintata, con esposizione a sud-ovest, accessibile dal balcone del soggiorno tramite una piccola scala in ferro.

Dal punto di vista distributivo, l'unità immobiliare si compone di: ingresso-soggiorno con angolo cottura, piccolo corridoio di accesso al bagno e a due camere da letto. L'alloggio gode di un buon grado di luminosità interna per la presenza di due porte-finestre in corrispondenza dei balconi adiacenti al soggiorno e alla camera da letto principale. Il bagno e la seconda camera sono dotati di finestre. Altezza utile interna: m. 2,75.

Condizione del bene: L'immobile si presenta in condizioni generali **mediocri** a causa di una prolungata mancanza di manutenzione sia a livello condominiale che interno. Pavimenti, rivestimenti e intonaci risalgono all'epoca di costruzione (primi anni Ottanta). Le porte e gli infissi sono in legno di pino con qualche sconnessione nelle cornici esterne. La cucina è alimentata a gas tramite bombola esterna. L'impianto elettrico non rispetta le prescrizioni del D.M. 37/08 e non esiste impianto di riscaldamento. Nell'area di corte è presente un barbecue in muratura con rivestimento in piastrelle. Le pensiline dei balconi del piano superiore, poste a copertura dei balconi dell'appartamento pignorato, presentano lesioni nel calcestruzzo che, in assenza di interventi di ripristino, costituiscono un pericolo per l'incolumità degli abitanti.

Stato di possesso: L'immobile è attualmente **occupato da terzi senza titolo**.

La liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Regolarità edilizia: L'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:
— Concessione Edilizia n. 388 del 07.04.1982 (costruzione fabbricato per civile abitazione);
— Concessione Edilizia n. 486 del 18.05.1983 (sottotetto praticabile non abitabile);
— Concessione Edilizia in sanatoria n. 10 del 05.10.1990 (ex L. 47/85 – limitatamente al piano sottotetto del fabbricato);
— Dichiarazione di abitabilità del 27.11.1984.

Sono state riscontrate le seguenti **difformità edilizie**:
1. Diversa conformazione angolare della pensilina del balcone della camera da letto principale (rientrante nelle tolleranze costruttive ex art. 34-bis D.P.R. 380/01, come modificato dalla L. 105/2024);
2. Presenza nella corte di un piccolo barbecue in muratura ancorato al suolo e rivestito in piastrelle, sanabile mediante SCIA in sanatoria ex artt. 36 e 36-bis D.P.R. 380/01, fatta salva l'autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Cosenza.

I costi presuntivi per la regolarizzazione edilizia sono stimati in € 3.500,00 (oblazione + onorari tecnici), interamente a carico dell'aggiudicatario.

Regolarità urbanistica: Conforme.

Regolarità catastale: Conforme.

Vincoli: L'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/2004 e a vincolo sismico ex L. 64/1974.

Provenienza: L'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Paola in data 24/05/2004 rep. 381, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 23/06/2004 al n. 12742 di formalità (procedura esecutiva n. 57/95).

Dati catastali: L'immobile pignorato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al **foglio 11**:
— **particella 265 sub 2**, Piano T, cat. A/3, classe 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 49, rendita catastale Euro 138,28;
— **particella 265 sub 36**, Piano T, cat. F/1, senza rendita (area di corte esclusiva).

Confini: L'immobile confina come da planimetrie catastali. I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene (che saranno cancellate a cura del professionista delegato a spese dell'aggiudicatario):
1. **Ipoteca giudiziale** iscritta il 13/10/2015 al n. 2418 per Euro 9.600,00 (di cui Euro 6.420,53 per capitale), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 23/07/2015 rep. 966;
2. **Ipoteca giudiziale** iscritta il 12/03/2021 al n. 537, per Euro 22.000,00 (di cui Euro 15.588,00 per capitale), derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Paola in data 29/11/2019 rep. 1049/2019;
3. **Pignoramento immobiliare** trascritto il 10/04/2025 al n. 8930 a favore di PRISMA SPV S.r.l., in forza di atto di pignoramento UNEP presso il Tribunale di Paola in data 20/03/2025 rep. 257.

Spese e oneri condominiali: Non risulta costituito il condominio; la gestione avviene in forma di autogestione. Non sono rilevabili spese condominiali insolute.

Debiti tributari verso il Comune di Scalea: ICI anni 2012-2013 per € 762,25 e Tasi anni 2014-2015 per € 188,94.

PREZZO BASE D'ASTA € 40.875,00 (quarantamilaottocentosettantacinque/00)
OFFERTA MINIMA 30.656,00 (trentamilaseicentocinquantase)
RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: non inferiore al 4% del prezzo base (€ 1.635,00)

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del vigente T.U. sull'edilizia di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e di cui all'art. 40, VI comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e di ogni altra norma vigente, con particolare riferimento agli artt. 36 e 36-bis del D.P.R. 380/01 per la sanatoria delle difformità riscontrate, fatta salva l'autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza competente.

Per una più analitica e dettagliata descrizione dell'immobile, della consistenza, della regolarità edilizia e della destinazione urbanistica dello stesso, degli eventuali costi

dell'oblazione e degli oneri inerenti l'eventuale sanatoria, della corrispondenza/non corrispondenza dello stato dei luoghi ai mappali catastali, e quanto altro necessario ai fini dell'esatta individuazione, valutazione ed ubicazione del bene, si rinvia alla CTU in atti.

La CTU è consultabile sul sito internet ufficiale del Tribunale di Paola (www.tribunaledipaola.it), sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** (individuato ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c.) e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'Arch. Giovanni Terranova, che deve essere consultata dall'acquirente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

La relazione di stima è inoltre consultabile presso lo studio del professionista delegato in Paola (CS), Viale Emilio Mannarino n. 4, a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al n. 0982.582121.

Presso lo studio del professionista delegato in Paola (CS), Viale Emilio Mannarino n. 4, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Data esame offerte: il giorno 17 marzo 2027, h. 10,15

Termine presentazione offerte: il giorno 16 marzo 2027, **h. 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:
— in caso di offerta con modalità telematica, secondo le modalità di seguito dettagliate;
— in caso di offerta in formato analogico, queste dovranno pervenire, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato in **Paola (CS), Viale Emilio Mannarino n. 4**, tel. 0982.582121, email studioflorita@hotmail.it, pec avvmassimoflorita@puntopec.it.

Luogo di esame di tutte le offerte: le offerte pervenute sia con modalità telematica che con modalità analogica saranno esaminate presso la **sala aste del gestore sita in Paola (CS), Corso Roma n. 3, Terzo piano**.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

— la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile, in particolare dagli articoli 571, 572 e 573 c.p.c. e ss.;

— la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative;

— la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

— la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

— l'immobile è attualmente occupato da terzi senza alcun titolo e la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, avv. Massimo Florita;

— le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni;

— è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. Protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;

— è possibile conseguire, sul sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Paola: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre sul sito ABI.

Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, come quantificati dal professionista delegato, è di **120 giorni** (o il diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dalla data della vendita, mediante bonifico bancario – che deve risultare accreditato nel predetto termine – sul conto corrente intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, le cui coordinate saranno comunicate successivamente dal delegato, ovvero (per le sole offerte in via analogica) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "avv. Massimo Florita – Proc. Es. Imm. n. 23/2025 R.E.I. Trib. di Paola", che curerà il successivo deposito sul medesimo conto corrente.

Entro il medesimo termine di 120 giorni (o il diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dalla data della vendita, l'aggiudicatario deve rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, IV comma, c.p.c.,

contenente le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio previsti dal d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231. Il mancato deposito di tale dichiarazione entro il termine stabilito comporta la decadenza dell'aggiudicatario, la perdita della cauzione a titolo di multa e la fissazione di un nuovo esperimento di vendita, ai sensi dell'art. 587, I comma, c.p.c., come modificato dal d.lgs. n. 164/2024.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto o su conto corrente sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, entro lo stesso termine di 120 giorni (o nel diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dalla data della vendita.

In nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Le spese di trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario e devono essere versate al momento del saldo del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 15% del medesimo prezzo di aggiudicazione. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

Sull'aggiudicatario gravano, in particolare, l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sul bene acquistato ed altresì il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene (oltre rimborso forfetario ed oneri fiscali e previdenziali), come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

Resta 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, etc.

Per l'immobile in oggetto, i costi presuntivi di regolarizzazione edilizia sono stimati in € 3.500,00.

Qualora l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi, la liberazione sarà effettuata a cura del nominato custode giudiziario.

Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel comune di Paola (CS): in mancanza, le

comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Paola, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue.

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 potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

Il gestore della vendita telematica autorizzato dal G.E. è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** (iscritta al n. 1 del registro dei gestori delle vendite telematiche tenuto dal Ministero della Giustizia – P.D.G. 01/08/2017), con piattaforma di vendita accessibile all'indirizzo **www.astetelematiche.it**, per svolgere le funzioni di gestore della vendita ex art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; mentre, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo designato.

Entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la sala aste del gestore sita in Paola (CS), Corso Roma n. 3, Terzo piano.

Per assistenza ai partecipanti: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mette a disposizione un 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 all'indirizzo e-mail **assistenza@astetelematiche.it**.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'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, III comma, 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, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, che non dovrà essere inferiore al decimo del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso il Monte dei Paschi di Siena – Filiale di Livorno, **IBAN: IT92C0326822300052849400 44B**, intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Tale bonifico dovrà risultare accreditato **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.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista dall'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 è presentata su supporto analogico, la cauzione dovrà essere versata tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata entro le ore 13:00 del giorno antecedente alla data fissata per l'apertura delle buste sempre allo stesso professionista delegato presso il suo studio in **Paola (CS), Viale Emilio Mannarino n. 4**.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta **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, con le modalità succitate, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche raggiungibile agli indirizzi:

https://portalevenditepubbliche.giustizia.it;

https://venditepubbliche.giustizia.it;

https://pvp.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.

L'offerente che intenda presentare l'offerta di acquisto 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 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 casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita **presentatore**, 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.

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

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero od altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del professionista delegato;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni);
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le

comunicazioni previste;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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. 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 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 identificativa (PEC-ID).

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

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 dovranno essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015.

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.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della 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 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 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, indicato nell'avviso di vendita.

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.

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

L'offerente deve presentare presso lo studio del professionista delegato, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per l'apertura delle buste**, all'indirizzo suindicato, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:

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

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code.

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. Si rammenta che ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel comune di Paola (CS); in mancanza, le comunicazioni gli saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Paola.

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 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 chi partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Paola (CS), Viale Emilio Mannarino n. 4, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e comunque entro il termine di presentazione dell'offerta come sopra indicato e *previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al n. 0982.582121.*

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta. 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 nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'assegno per la cauzione dovrà già essere inserito nella busta, che il professionista delegato o il proprio delegato ad hoc sigillerà idoneamente al momento del deposito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

Ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato) ed il cancelliere. Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

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

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, II comma, 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, III comma, c.p.c., 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 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 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 (€ 1.635,00); la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.**

Se la gara non potrà avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato 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 bene verrà aggiudicato a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line, se offerente in via telematica.

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.

Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione oppure dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero dal Gestore della vendita telematica presso la Sala Aste.

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato:

- Sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 490, I comma, c.p.c.;
- Sul sito internet ufficiale del Tribunale di Paola (www.tribunaledipaola.it) e sul sito www.astegiudiziarie.it, individuato ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- Su un quotidiano di informazione a diffusione locale, a scelta del delegato (a titolo indicativo: "Il Quotidiano del Sud" o "Gazzetta del Sud"), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo è autorizzato a rendere noto il presente avviso, a sua cura e spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nei Comuni di Paola e di ubicazione degli immobili, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La prova delle forme di pubblicità che possono porsi in essere da parte dei creditori e di cui si è detto è stata espressamente dichiarata dal G.E. non necessaria ai fini dell'esperibilità della vendita.

Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato presso il proprio studio in **Paola (CS), Viale Emilio Mannarino n. 4**, **tel. 0982.582121**, email **studioflorita@hotmail.it, pec avvmassimoflorita@puntopec.it,** nonché dal gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sul sito **www.astetelematiche.it** e al numero **0586.20141**.

Paola, 23 novembre 2026

Il professionista delegato

avv. Massimo Florita