

TRIBUNALE DI PAOLA
Procedura n. 50/10 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
XVII Esperimento

La sottoscritta dott.ssa **Graziella LAINO**, **dottore commercialista** con studio in Diamante (CS), Via Benedetto Croce 19, vista l'ordinanza, emanata dal Sig. **Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Laino** in data 21/05/2025, con cui è stato disposto il prosieguo delle operazioni di vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 50/10 R.G.E.I. con il ribasso del 25% del prezzo dell'ultima vendita e sono state delegate, ex art. 591 bis c.p.c., alla sottoscritta professionista le relative operazioni;

RENDE NOTO

Che **in data 10/09/2025**, presso la sala d'asta ubicata in Via Giacontesi n. 4, Cap 87027 Paola (CS), con le modalità di cui agli artt. 569 e 571 c.p.c. **è fissata la vendita senza incanto**, di **n. 3 lotti**, della piena proprietà dei beni assoggettati ad espropriazione, ubicati nel comune di Praia a Mare (CS), così composti:

- **Lotto 3: Locale deposito (B1)** con unico accesso tramite gradinata interna all'area di corte, ubicato al piano seminterrato di un immobile per civile abitazione all'interno di un complesso residenziale privato sito nel comune di Praia a Mare alla Via Falconara. L'unità immobiliare risulta distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Praia a Mare al foglio 27 p.lla 1233 sub 4, piano seminterrati, Cat. C2 Classe U, consistenza mq 174 rendita catastale, Euro 1.078,36. Attualmente risulta provvisoriamente occupato. **Il prezzo base è di euro 10.993,58 (diecimilanovecentonovantatre/58).** **L'offerta minima: euro 8.245,19 (ottomiladuecentoquarantacinque/19) pari al 75% del prezzo base d'asta, come da novellato art. 571 c.p.c..** Rilancio minimo di Euro 439,74 pari al 4% del prezzo base.
- **Lotto 4: Appartamento per civile abitazione (B4)** su un unico livello composto da 7 vani più accessori e cinque terrazzi, ubicato al piano primo di un immobile per civile abitazione all'interno di un complesso residenziale privato sito nel comune di Praia a Mare alla Via Falconara. L'unità immobiliare risulta distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Praia a Mare al foglio 27 p.lla 1233 sub 6, piano primo, Cat. A/3 Cl. 2, vani 9 rendita catastale, Euro 673,98. Attualmente risulta provvisoriamente occupato. **Il prezzo base è di euro 41.641,85 (quarantunomilaseicentoquarantuno/85).** **L'offerta minima: euro 31.231,38 (trentunomiladuecentotrentuno/38) pari al 75% del prezzo base d'asta, come da novellato art. 571 c.p.c..** Rilancio minimo euro 1.665,67 pari al 4% del prezzo base.
- **Lotto 7: Locale deposito (B6)** con accesso unico tramite gradinata interna all'area di corte, ubicato al piano seminterrato all'interno di un complesso residenziale privato sito nel comune di Praia a Mare alla Via Falconara. L'unità immobiliare risulta distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Praia a Mare al foglio 27 p.lla 1234 sub 3 piano S1, categoria C/2, classe U, consistenza 62,00 mq rendita Euro 384,24. Attualmente risulta provvisoriamente occupato. **Il prezzo base è di euro 4.120,45 (quattromilacentventi/45).** **L'offerta minima: Euro 3.090,34 (tremilazeronovanta/34) pari al 75% del prezzo base d'asta, come da novellato art. 571 c.p.c..** Rilancio minimo euro 164,82 pari al 4% del prezzo base.

Regolarità edilizia ed abitabilità.

Ai fini dell'art. 173-quater disp. Att. c.p.c., comunica che dalla CTU in atti risulta quanto segue.

Gli immobili indicati con la lettera (B) (Lotti 3-4-7) tutti i corpi di fabbrica contenenti gli immobili in oggetto (depositi, garage - appartamenti) sono stati realizzati conformemente ai grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 33 del 25 ottobre 2000, rilasciata dal Responsabile

dell'UTC di Praia a Mare, ad eccezione di una diversa disposizione di spazi interni senza aumento di volumetria. Tale illecito non è stato sanato ma è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 “purché le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge”. Per tutti gli immobili di cui alla lettera (B) non sono stati rilasciati Certificati di Agibilità.

Il tutto meglio precisato nella Consulenza Tecnica in atti. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, DPR 380/2001 e all'art. 40, sesto comma, della Legge 47/1985. I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Arch. Angelo Riente che devono essere consultate dall'acquirente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie e urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi. La relazione è consultabile presso lo studio del professionista delegato dal lunedì al venerdì dalle 10:00 alle 12:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, sui siti internet www.tribunaledipaola.it e www.asteannunci.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà in appresso. Presso lo studio del professionista delegato, la consultazione di cui sopra potrà avvenire a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

Vendita SENZA Incanto

Le operazioni di vendita ed 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 potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico (cioè in forma cartacea); gli offerenti che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

L'offerente che intende 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, che per il procedimento di cui trattasi è la società **Edicom Finance S.r.l.**, dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali d'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”. Ciascun offerente, che può essere chiunque tranne il debitore, che intende presentare **l'offerta di acquisto in forma telematica** deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, inoltrare, 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 ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) 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;
- m) 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 devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica e le offerte si intendono depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. In ogni caso, ci si può rivolgere al delegato ed al gestore della vendita per ottenere maggiori informazioni e consultare il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici per dettagliate informazioni; inoltre, l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore. Si precisa che, 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 su supporto analogico o a mezzo PEC al delegato alla vendita. Il professionista delegato avvisa, altresì, 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 intende presentare **offerta di acquisto su supporto analogico** deve presentare una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione.

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. 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 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 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; gli assegni per cauzione devono essere inseriti, in busta chiusa, unitamente nella predetta busta, che il professionista – 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 sono regolate dal codice di procedura civile. L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto; **se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche la cauzione** deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente intestato al gestore **Edicom Finance S.r.l.**, le cui coordinate sono le seguenti **IT02A0326812000052914015770 c/o 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 è presentata 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 da presentare presso lo **studio del Professionista Delegato, sito in Diamante (CS), Via Benedetto Croce 19** 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; 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 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 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574. **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 si dichiarerà chiusa quando saranno 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 bene sarà 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 sarà aggiudicato a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo. Avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. D.M. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente o libretto di deposito della procedura aperta dal professionista delegato.

Ora apertura buste: giorno 10/09/2025 alle ore 10:15 si procederà all'apertura di tutte le buste pervenute presso la sala delle aste sopra indicata per tutte le vendite fissate nella stessa data e, successivamente si procederà alla deliberazione sulle offerte relative alla presente procedura.

Data esame offerte: 10/09/2025 ore 10:15 e segg.

Termine presentazioni offerte: 09/09/2025 ore 13:00 siano esse in formato digitale o in formato analogico. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

Luogo di presentazione offerte:

- 1) **In caso di offerta con modalità telematica, le modalità telematiche saranno di seguito dettagliate;**
- 2) **In caso di offerta in formato analogico queste dovranno pervenire presso la sede del professionista delegato dott.ssa Graziella Laino in Diamante Via Benedetto Croce 19 - cellulare 3498317985 pec: graziella.laino@pec.it e-mail studio.laino@gmail.com**

Luogo di esame delle offerte: tutte le offerte pervenute sia con modalità telematica, sia con modalità analogica saranno esaminate presso la sala aste sita in Via Giacontesi n. 4 – 87027 Paola (CS).

DISPOSIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui in beni, meglio descritti nella perizia del C.T.U. in atti, ed alla quale espressamente si rinvia, si trovano (anche in relazione

al T.U. di cui al D.P.R. 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 revocata 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 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.

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

Custode Giudiziario del bene è il medesimo professionista delegato Dott.ssa Graziella Laino, telefono mobile: 349/8317985 - PEC: graziella.laino@pec.it il quale avvisa che le richieste di visita degli immobili dovranno essere trasmesse tramite il portale delle Vendite Pubbliche.

L'offerente ha la possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

L'offerta minima ammissibile deve essere pari al 75% del prezzo a base d'asta (c.d. prezzo minimo).

Il saldo del prezzo, secondo le modalità indicate nell'Ordinanza, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

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.

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 di assegnazione, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono 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.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Signor G.E., ovvero a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio ovvero nel luogo indicato nell'Ordinanza di Delega (art. 591 bis 3° comma).

PUBBLICITA'

Una copia del presente avviso sarà pubblicata sul Portale delle Vendite Telematiche e sui siti internet www.tribunaledipaola.it www.asteannunci.it, e per estratto sul giornale “**Il Quotidiano del Sud**”.

Diamante 25/06/2025

Il Professionista delegato
Dott.ssa Graziella Laino