TRIBUNALE DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 76/2020 – G.E. DOTT.SSA F. LAINO.

AVVISO DI VENDITA (ex art. 570 c.p.c.)

Il professionista delegato, **Avv. Giuseppe Libertino**,

in forza dell'ordinanza di vendita emanata in data 19.11.2024, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Paola, dott.ssa F. Laino, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobiliari pignorati nella procedura esecutiva numero n. 76/2020 R.G.E.I., e sono state delegate, al sottoscritto professionista le relative operazioni, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 569 e segg. c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **26 GENNAIO 2027 alle ore 11.00**, sarà posta in vendita, presso la Sala Aste Telematiche, Stanza n. 1 sita in Paola (CS), Via Giacontesi, n. 4, Piano Terra, la piena proprietà dell'immobile pignorato nell'alveo della procedura marginata, come descritto ed individuato nella perizia del consulente tecnico d'ufficio, depositata in atti, consistente in:

Lotto UNICO

IMMOBILI A

Unità A1- Struttura ricettiva principale. L'edificio che ospita la struttura ricettiva principale, si compone di due livelli (un piano terra e un piano primo) e presenta una struttura resistente realizzata in parte con copertura in legno e pareti esterne in vetro e altra parte in cemento armato (travi e pilastri) e solai in latero-cemento (travetti prefabbricati e laterizi) sormontate da una soletta collaborante in calcestruzzo.

Unità A2 – Ristorante e alloggi duplex. L'edificio che accoglie l'attività ristorativa nel centro del parco, è adiacente alla struttura ricettiva principale, ed è situato in uno stabile di tre livelli. Esso presenta una struttura resistente realizzata in cemento armato (travi e pilastri) e solai in latero-cemento (travetti prefabbricati e laterizi) sormontate da una soletta collaborante in calcestruzzo. Gli ambienti retrostanti di servizio hanno copertura in legno lamellare.

Unità A3 - Struttura ricettiva secondaria. L'edificio che ospita la struttura ricettiva secondaria di un solo piano fuori terra, presenta una struttura resistente in cemento armato (travi e pilastri) e solai in latero-cemento (travetti prefabbricati e laterizi) sormontate da una soletta collaborante in calcestruzzo.

Unità A4 – Chiesa. Poco distante alla struttura ricettiva principale, il parco ospita una Chiesa privata di 76 mq.

Unità A5 – Teatro all'aperto. Poco distante dal ristorante troviamo un teatro all'aperto di diametro esterno di 25 mt rivolto verso un palcoscenico sopraelevato di circa un metro.

Unità A6 - Campo da Calcetto. Nell'area retrostante al teatro, vi è un campo da calcetto. Le dimensioni di tale campo sono mt 43,20 x mt 18,90.

Unità A7- Piscina. Nell'area antistante il ristorante, oltre ad una fitta siepe si colloca la piscina, che è composta da due settori: uno per adulti, profondo circa 5 metri da un lato e raggiunge i 60 cm dall'altro lato. Vi è inoltre una piccola vasca anche per i più piccoli.

Unità A8 – Spogliatoi e servizi igienici. Nei pressi della piscina è collocata una struttura di 163 mq che ospita i servizi igienici, le docce e gli spogliatoi che sono di pertinenza della piscina stessa e di tutte i campi sportivi presenti nel comprensorio.

Unità A9 – Chiosco bar. Di fianco agli spogliatoi vicino al campo di calcio e al teatro esterno, si

trova un piccolo chiosco in legno utilizzato nella stagione estiva come bar del centro sportivo. Il chiosco ha forma ottagonale con la parte chiusa di 16 mq, ed un porticato in legno attorno al chiosco di 54 mq.

Unità A10- Campi da tennis. Poco distante dall'ingresso al parco, si trovano due campi da tennis affiancati di 260 mq ciascuno con tribuna laterale a gradoni di 68 mq.

Unità A11- Ex granai. Sul lato est del complesso ricettivo principale svettano delle costruzioni antiche che un tempo avevano funzione agricola.

Unità A12 - Campi da bocce. Poco distanti, dai campi da tennis si trovano due campi da bocce di dimensioni 4,00 mt x 22 mt da ripristinare.

Unità A13 – Campo tiro con l'arco. Sulla parte nord del lotto pignorato, si trova il campo da tiro con l'arco, di dimensioni 36,50 mt x 49,00 mt, attualmente in disuse.

Unità A14 – Campi per struttura ippica. Sul lato nord - ovest del lotto pignorato, poco distante dall'attività ricettiva e ristorativa, schermati da una siepe vi sono due campi in sabbia per una struttura ippica (campo in prova e campo in attesa). Suddetti campi ricoprono circa una superficie di 4.000 mq.

Immobili di categoria catastale D/8 (strutture ricettive – ristorative e sportive) ubicate in C.da La Bruca snc, poste al piano terra, al piano primo e secondo, riportate in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 367 sub. 3 e part. 620 sub 3, Rendita: € 30.164,00.

 IMMOBILE B

Cabina Enel. All'ingresso del parco sul lato sinistro, ritroviamo una struttura in calcestruzzo armato nella quale è allocata la cabina di trasformazione dell'enel di 12,30 mq.

Immobile di categoria catastale D/1 (cabina elettrica dell'enel) ubicato in località Bruca-Menestalla SNC, posto al piano terra e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 906 sub. 1, Rendita: € 81,20.

 IMMOBILE C

Tettoia in legno sulla quale è allocato un impianto fotovoltaico. La tettoia è lunga 140,80 mt.
Immobile di categoria catastale D/1 (tettoia con impianto fotovoltaico) ubicato in località La Bruca snc, posto al piano terra e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 920, sub. 1, Rendita: € 1.328,00.

 IMMOBILE D

Tettoia con impianto fotovoltaico. L'immobile D, è rappresentato da una lunghissima tettoia in legno sulla quale è allocato un impianto fotovoltaico. La tettoia è lunga 98 mt.
Immobile di categoria catastale D/1 (tettoia con impianto fotovoltaico) ubicato in località La Bruca snc, posto al piano terra e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 921 sub. 1, Rendita: € 430,00.

 IMMOBILE E

Tettoia con impianto fotovoltaico. L'immobile E, è rappresentato da una lunghissima tettoia in legno sulla quale è allocato un impianto fotovoltaico. La tettoia è lunga 34,23 mt.
Immobile di categoria catastale D/1 (tettoia con impianto fotovoltaico) ubicato in località La Bruca snc, posto al piano terra e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 922 sub. 1, Rendita: € 280,00.

Gli immobili C, D, ed E ospitano insieme un impianto fotovoltaico della potenza di 199,8 kWp, formato da: -n. 1080 moduli marca CHINT SOLAR, modello CHSM5612M – 185; - n. 12 inverter marca SPUTNIK modello SOLARMAX 15MT; - Sistema protezione interfaccia marca THYTRONIC modello SVF 5940.

 IMMOBILE F

Magazzino: piccolo edificio in muratura di vecchia costruzione adibito a magazzini. Il piano terra consta di 63 mq, mentre il piano primo di 40 mt.
Immobile di categoria catastale C/2 (magazzino, deposito) ubicato in località La Bruca snc, posto al piano terra e primo e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 18, p.lla 928 sub. 1, Classe: 2, Consistenza: 86 mq, Superficie Catastale Totale:127 mq, Rendita: € 204,31.

Confini: gli immobili confinano a nord con la particella 953 e con Via Interpoderale ad est con la Via Unità d'Italia, a sud con la Via Antonio Scopelliti, ad ovest con le particelle 960,974,970,965.

Dati Catastali: gli immobili oggetto della procedura sono identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (Cs) al **A)** foglio 18, p.lla 367 sub. 3 e part. 620 sub 3, Rendita: € 30.164,00; **B)** foglio 18, p.lla 906 sub. 1, Rendita: € 81,20; **C)** al foglio 18, p.lla 920, sub. 1, Rendita: € 1.328,00; **D)** foglio 18, p.lla 921 sub. 1, Rendita: € 430,00; **E)** foglio 18, p.lla 922 sub. 1, Rendita: € 280,00; **F)** foglio 18, p.lla 928 sub. 1, Classe: 2, Consistenza: 86 mq, Superficie Catastale Totale:127 mq, Rendita: € 204,31.

Condizioni: OCCUPATO A VARIO TITOLO (si rinvia alla CTU pubblicata in allegato al presente avviso, ed è altresì consultabile sul sito istituzionale del Tribunale di Paola e sul Portale delle Vendite Pubbliche. La Consulenza Tecnica d'Ufficio, è da considerarsi parte integrante del presente avviso e che deve essere necessariamente consultata).

Regolarità Edilizia – Destinazione Urbanistica: Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., comunica che da quanto si evince dalla CTU e dagli atti allegati, sui beni oggetto di esecuzione:

- Vi è l'esistenza di diritti reali (usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) per comodato d'uso gratuito, oltre che la presenza di un contratto di affitto di ramo d'azienda ed altre tipologie di contratti a favore di terzi esistenti sulle unità immobiliari pignorate alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- non vi sono servitù attive e passive formalmente riconosciute; vi è l'uso delle pertinenze o parti comuni in relazione ai vari contratti di comodato d'uso e dei vari contratti come esplicitato nei quesiti C1-C2.
- Vi è altresì l'accesso alle particelle 368 e 952 (non oggetto di pignoramento) che non può essere negato poiché rappresentano fondi interclusi dalla particella 367 (pignorata);
- assenza di domande giudiziali e giudizi in corso;
- i beni non risultano acquisiti al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- assenza di vincoli storico-artistici, archeologici e architettonici;
- presenza del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923 ed anche del vincolo sismico ai sensi della Legge n. 64/1974;
- assenza di sequestri penali ed amministrativi;
- assenza di canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non appartengono ad un condominio opportunamente costituito.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica risulta che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state oggetto di condono edilizio n. 661 rilasciato il 26/03/2002 dal Comune di Scalea con il quale è stato sanato un complesso agrituristico. L'opera abusiva adibita a struttura ricettiva consisteva di 6 corpi oltre ad un manufatto adibito a stalle ed una tettoia. Successivamente si sono succedute una serie di pratiche edilizie che hanno trasformato i beni, ampliandoli e trasformandoli: - Concessione edilizia n. 30/2002, prat. Edilizia 3888, rilasciata il 28/06/2002; - DIA (Denunzia inizio attività) rilasciata il 15/11/2002 (pratica non reperita in Comune); - Concessione edilizia n. 43, pratica edilizia 4014/E rilasciata in data 11/06/2003, per variante in corso d'opera ai 2 titoli precedenti; - DIA (Denunzia inizio attività) rilasciata il 18/08/2005, prot. 15971; (pratica non reperita in Comune); - Certificato di Agibilità n. 151 del 05/10/2006; - Permesso di costruire n. 64 del 24/09/2009; - Cil del 23/06/2011 prot. 11822. - Scia n. 106 del 10/10/2011, prot. 18644.

Per quanto riguarda le unità A1 e A2 (struttura ricettiva principale e ristorante), l'ultimo titolo urbanistico abilitativo è il permesso di costruire n. 64 del 2009;

Per tutte le altre unità A3, A4, A5, A7, A8, A9, si fa riferimento al certificato di agibilità n. 151 del 05/10/2006.

Le unità A6, A10, A14, sono state autorizzate con condono n. 661 rilasciato il 26/03/2002 dal Comune di Scalea. Le unità A12 e A 13, non sono oggetto di titoli abilitativi. Per quanto riguarda l'immobile

B è stato costruito in virtù della Scia n.106 del 10/10/2011, prot. 18644.
Per quanto riguarda gli immobili C, D, E, tettoie con impianto fotovoltaico si ha come riferimento urbanistico la Comunicazione di inizio lavori del 23/06/2011 prot. 11822.
Per quanto riguarda l'immobile F l'unico riferimento urbanistico risale al condono n. 661 rilasciato il 26/03/2002 dal Comune di Scalea.
Per la maggior parte delle unità A (A3, A4, A5, A7, A8, A9) è stato rilasciato il certificato di agibilità, tranne che per gli immobili A1 e A2, soggetti ad altro permesso di costruire successivo.
Per tutti gli altri immobili non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.
Per quanto riguarda le unità immobiliari A1, A2, allo stato attuale, dal confronto tra il permesso a costruire n. 64 del 2009 (allegato 5) e il rilievo tecnico effettuato (allegato 3), il CTU ha potuto appurare la presenza di qualche difformità:

Unità A1- Struttura ricettiva principale.

Nell'unità immobiliare A1, si riscontra l'assenza nel titolo abilitativo della tettoia che collega l'unità A1 con l'unità A 2, diverso schema in pianta per quanto riguarda la struttura di legno annessa all'unità A1 dove è collocata la caffetteria, sia nella configurazione dei pilastri, sia nella copertura, quest'ultima rappresentata in permesso di costruire a due falde, è stata realizzata invece, piana; oltre a questo, una porzione della stessa caffetteria non risulta essere autorizzata. Sempre al piano terra, sono state riscontrate esigue difformità interne, come rappresentato negli elaborati. Al secondo livello, invece, riscontriamo la chiusura verticale della tettoia costruita per l'accesso ai due mini-appartamenti, effettuata attraverso pannellature di legno e finestre nonché la chiusura verticale del corpo scala che ne permette l'accesso sul lato sinistro, dalla caffetteria. Sul Permesso di Costruire esiste anche una tettoia che dalla caffetteria conduce tramite percorso pedonale piastrellato all'unità immobiliare A2, non ancora realizzata. Altre n.3 tettoie presenti sullo stesso titolo compaiono sul retro del fabbricato A1 collegandolo alla struttura ricettiva secondaria A3, sempre non ancora realizzate.

Unità A2 – Ristorante e alloggi duplex

Nell'unità immobiliare A2 (ristorante) al piano terra, si riscontra qualche elemento architettonico interno non presente nel P.d.C. n. 64/2009 fra cui una tettoia esterna, una diversa disposizione spaziale della rampa di scale esterna e un piccolo abuso volumetrico come meglio rappresentato nell'allegato 3. Nello stesso titolo abilitativo si ritrovano delle chiusure verticali interne dotate di finestre non presenti nello stato di fatto, così come pure una tettoia esterna non ancora realizzata ma presente nel permesso di costruire. Al primo livello (alloggi duplex) si può notare un piccolo abuso volumetrico, consistente in un piccolo sgabuzzino esterno, ed una panca in c.a. insieme ad altri elementi architettonici interni non presenti sul titolo abilitativo. Altri elementi invece presenti sul P.d.C. n.64/2009 non sono presenti nello stato di fatto come da allegato. Alcune aperture rappresentate sullo stesso P.d.C. come finestre si presentano invece come apertura balcone. Al secondo livello riscontriamo variazioni sulle estensioni delle tettoie come meglio rappresentato in pianta. Per quanto riguarda gli immobili A3, A4, A5, A7, A8, A9, A10 allo stato attuale, dal confronto tra il certificato di agibilità n. 151 del 05/10/2006 (allegato 5) e il rilievo tecnico effettuato (allegato 3), il CTU ha potuto appurare la presenza di qualche difformità, che viene di seguito riportata caso per caso.

Unità A3 - Struttura ricettiva secondaria

Nell'immobile A3 si rileva un diverso schema strutturale che riguarda il numero di pilastri per quanto concerne le tettoie esterne da ambo i lati; alcune aperture aggettanti sul corridoio presenti in agibilità di fatto non sono state realizzate. Il corridoio centrale, che nell'agibilità è aperto, nello stato di fatto è chiuso in entrambe le direzioni con porte antipanico che aprono verso l'esterno.

Unità A4 -Chiesa

Nella chiesa, si riscontra un aumento volumetrico dovuto alla chiusura con tamponature laterali del porticato presente sull'agibilità, oltre a variazioni di prospetto, così come raffigurato in allegato 3.

Unità A5 – Teatro all'aperto

Nell' immobile A5, il teatro, si può ravvisare la mancanza degli scalini intermedi tra un gradone e l'altro per l'accesso agevole dei pedoni alla struttura, nonché la mancanza dei corpi scala previsti

dagli elaborati di agibilità che permettono l'accesso al palcoscenico.

Unità A7- Piscina

L'immobile A7 è rappresentato dalla piscina composta da due aree separate: una per gli adulti, più profonda, ed una per i bambini. Tale immobile è conforme agli elaborati presenti in agibilità n. 151/2006.

Unità A 8- Spogliatoi e servizi igienici

Nell'immobile 8, corpo servizi igienici, docce e spogliatoi si ravvisa un piccolo aumento di volume rappresentato da piccolo sgabuzzino esterno lato sud e l'utilizzo delle finestre a nastro, in alcuni casi, anziché delle finestre singole come rappresentato in agibilità.

Unità A9 – Chiosco bar

Per quanto riguarda il chiosco, varia lo schema costruttivo strutturale con 12 pilastri negli elaborati dell'agibilità rispetto allo schema ottagonale con 8 pilastri riscontrato nello stato di fatto. Per quanto riguarda le unità A6 – campo da calcetto, A12- campi di bocce e A13 - campo di tiro con l'arco, non si riscontrano titoli abilitativi urbanistici relativi all'allestimento degli stessi.

Unità A10 – Campi da tennis

Per quanto riguarda i campi da tennis, sono stati oggetto di condono edilizio n. 661 rilasciato il 26/03/2002 dal Comune di Scalea, mentre la relativa tribuna per i campi da tennis, risulta essere autorizzata con P.d.C. n. 64/2009. Tribunale Ordinario di Paola Consulenza Tecnica d'Ufficio Esecuzione immobiliare n° 76/2020 34 La stessa risulta essere composta da 5 gradoni e non da sei, con gradini per l'accesso e risulta essere più estesa di quella presente sul P.d.C.

Unità A11- Ex granai

Nell'immobile A11 sono compresi quattro silos-granai, che sono stati edificati prima del 1967, motivo per il quale, sono considerati conformi alla disciplina urbanistica.

Unità A14 – Campi ippici

I campi sono stati oggetto di condono edilizio n. 661 rilasciato il 26/03/2002 dal Comune di Scalea. Per quanto riguarda **l'immobile B** lo stato di fatto differisce dalla scia autorizzativa n.106 del 10/10/2011, prot. 18644, per la presenza di un'apertura e di una tettoia sul retro della cabina.

Per tutto ciò che riguarda gli **immobili C, D, E** sono stati autorizzati da una comunicazione di inizio lavori, protocollata presso il Comune di Scalea il 23/06/2011 prot. 11822, con annessa comunicazione del Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici della Regione Calabria Settore Norme Sismiche (Prot. 156413 pratica n. CS 2011 01314) inerentemente le autorizzazioni per rischio sismico in quanto le tettoie si trovano in zona sottoposta a vincolo sismico ai sensi della legge n. 64/1974. E' stata altresì ottenuta l'autorizzazione allo scavo con prot. N. 6917 Pos. IV.4.138 dal Dipartimento 6 Agricoltura Foreste e Forestazione della Regione Calabria, in quanto la zona è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923. Per tale motivo le tre tettoie con fotovoltaico, risultano realizzate in conformità agli strumenti urbanistici.

Per quanto riguarda l'immobile F allo stato attuale, dal confronto tra il condono n. 661 rilasciato il 26/03/2002 dal Comune di Scalea e il rilievo tecnico effettuato, il CTU ha potuto appurare la presenza di qualche difformità consistente in qualche variazione interna di tramezzatura e la trasformazione di una porta in finestra, nonché la rimozione di scale in ferro che permettevano l'accesso al piano superiore. L'immobile in questione, presenta anche qualche problema strutturale, per il quale sarebbe necessaria qualche verifica più specifica. Il complesso degli immobili, ricade all'interno dello strumento urbanistico attualmente vigente del Comune di Scalea PSC in ambito Agricolo E2- 'Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione, e localizzazione dei terreni'. La destinazione d'uso è compatibile sia con quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici, sia con la categoria D8 e D1 e C2 prevista dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Allo stato attuale alcuni degli immobili su descritti risultano planimetricamente difformi rispetto ai titoli abilitativi riportati. Per quanto riguarda, la quasi totalità degli immobili, alcuni abusi rientrano nel 2 % di tolleranza, per tutti i rimanenti abusi, essi necessitano di un Permesso a costruire in sanatoria, avendo cura di rimuovere gli abusi non sanabili tra cui: - Chiusure verticali in zona

caffetteria a piano terra e nella zona accesso agli alloggi nel piano primo dell'unità A1. - lo sgabuzzino contiguo agli spogliatoi e ai servizi igienici (unità A8). - pareti laterali della chiesa (unità A4). Per effettuare tali rimozioni il costo a corpo è stimato in circa 10.000 €, incluso di smaltimento materiale e inerti.
Le difformità planimetriche sono compatibili con gli attuali strumenti urbanistici vigenti, con i vincoli ambientali e/o paesaggistici. Gli stessi sono pertanto, facilmente sanabili attraverso la presentazione di un permesso a costruire in sanatoria. I costi per la definizione di tale procedura urbanistica corrispondono a: - 10.000 € per costo di rimozione difformità incluso di smaltimento materiale e inerti; - oneri concessori così come da calcolo dell'ufficio tecnico comunale: 350 € (costo di costruzione); - Diritti di segreteria per presentazione pratica, pari a circa 250 €; - Marca da bollo di 16 € - Spese tecniche per ottenimento di un nuovo permesso di costruire in sanatoria, e relative autorizzazioni, nulla osta e pareri comunali e sovracomunali che considerata l'entità dei lavori tecnici da preparare sono stimabili in 35.000,00 €.
In definitiva, tra le sanzioni, i vari diritti di segreteria e le spese tecniche, per poter sanare dal punto di vista urbanistico le difformità riscontrate, il totale delle spese ammonta a circa 45.616 €.
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 c., della Legge n. 47/1985 e di ogni altra norma vigente.
Per una più analitica e dettagliata descrizione degli immobili, della consistenza, della regolarità edilizia, della destinazione urbanistica degli stessi, l'esistenza di eventuali oneri, pesi, ovvero, difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso, degli eventuali costi di oblazione e degli oneri inerenti eventuali sanatorie, della corrispondenza dello stato dei luoghi ai mappali catastali, e tutto quanto necessario ai fini dell'esatta individuazione, valutazione ed ubicazione dei beni, si rinvia alla CTU pubblicata in allegato al presente avviso, altresì consultabile sul sito istituzionale del Tribunale di Paola e sul Portale delle Vendite Pubbliche. La Consulenza Tecnica d'Ufficio, è da considerarsi parte integrante del presente avviso e che deve essere necessariamente consultata.

Disciplina della Vendita:
Custode del bene e delegato alla vendita è stato nominato **l'Avv. Giuseppe Libertino**, con Studio in Praia a Mare (CS), Via G. Verdi, n. 35, c.a.p. 87028, **Recapito telefonico: 0985/256585**, Fax: 0985/250204, **Cell.: 3935782246**, Pec: avv.giuseppelibertino@pec.giuffre.it
Gestore autorizzato della vendita telematica è stato nominato Edicom Finance s.r.l., sede di Venezia-Mestre tel. 041/5369911 e fax 0415361923 – Sede di Palermo, tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office c/o Cancelleria del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Prezzo Base: **€ 9.733.548,00(euronovemilionisettecentotrentatremilacinquecentoquarantotto/00)**

Prezzo Minimo offribile: **(nella misura del 75% del prezzo base) è pari ad €. 7.300.161,00 (eurosettemilionitrecentomilacentosessantuno/00).**

Le offerte in aumento, qualora debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta**, non possono essere inferiori al 4% del prezzo base, pari a € 389.341,92 (eurotrecentottantanovemilatrecentoquarantuno/92).**

Le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata, sono fissate per il giorno **26 GENNAIO 2027**, **ore 11.00**, e si terranno presso la Sala Aste Telematiche, **Stanza n. 1** sita in Paola (CS), Via Giacontesi, n. 4, Piano Terra.
Le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita

"sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, nonché nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa vigente: le offerte di acquisto potranno essere presentate **sia in via telematica sia su supporto analogico**, ossia in "forma cartacea". Pertanto, coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro i quali elaboreranno l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo indicato.
Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica, Edicom Finance s.r.l.
In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

1. Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita, dovrà presentare un'offerta di acquisto, ex art. 571 c.p.c., in busta chiusa, presso lo **Studio dell'Avv. Giuseppe Libertino**, sito in Praia a Mare (Cs) alla G. Verdi, n. 35, entro le **ore 13.00** del **giorno precedente** la data fissata per il loro esame.
2. **L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto su supporto analogico** (forma cartacea) deve presentare – **presso lo Studio del Professionista Delegato alla vendita**, come in epigrafe indicato – **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 (il cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza e domicilio), 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 (a tal proposito nonsaranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo intempo superiore a 120 giorni. Il termine per il pagamento verrà valutato daldelegato o dal giudice ai fini della migliore offerta per l'applicazione deldisposto dell'art. 573 c.p.c. in caso di gara tra gli offerenti);
   i) l'importo versato a titolo di cauzione;
   j) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni ol'indirizzo di posta elettronica.
   Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano, 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 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).
3. **Qualora l'offerta sia presentata su supporto analogico** (forma cartacea), la cauzione deve essere versata tramite **assegno circolare non trasferibile** intestato a "***Procedura Esecutiva***

Immobiliare R.E.I. n. 76/2020 – Delegato Avv. Giuseppe Libertino" e inserito all'interno della busta contenente l'offerta di partecipazione da presentare presso lo Studio indicato nel presente avviso di vendita **entro le ore 13.00 del giorno precedente alla data fissata per l'apertura delle buste**.

4. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del delegato o da delegato ad hoc, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del sottoscritto professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; si avvisa, inoltre, che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella predetta busta, la quale verrà sigillata idoneamente al momento del deposito dal sottoscritto professionista delegato o dal delegato ad hoc.

5. **L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica** deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica (che deve essere indicato nell'avviso di cui al punto 7 del Capo I della presente ordinanza) dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

6. **L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in forma telematica**, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, deve presentare, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:
   a) i dati identificativi dell'offerente (il cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza e domicilio), 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 (a tal proposito non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in tempo superiore a 120 giorni. Il termine per il pagamento verrà valutato dal delegato o dal giudice ai fini della migliore offerta per l'applicazione del disposto dell'art. 573 c.p.c. in caso di gara tra gli offerenti);
   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 italiano, 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 indicareanche 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).

7. Si avvisa che le offerte o domande di partecipazione all'incanto di cui al precedente punto devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al precedente punto e che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Per ulteriori delucidazioni circa la trasmissione delle offerte telematiche si invita a rivolgersi al delegato alla vendita e/o al gestore della vendita telematica tramite i recapiti sopra indicati, nel presente avviso di vendita. Per ogni altra informazione in merito si consiglia di visitare il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (consultabile utilizzando il seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telem atica_PVP.pdf);

8. Si avvisa 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.it", 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 ultimo caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico, nelle forme e nei termini di seguito illustrati, ovvero a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Paola – Cancelleria Es. Immobiliari tel/fax 0982 6221228. In caso di malfunzionamento dei sistemi informatici del dominio ".giustizia.it" 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

9. **Qualora l'offerta sia trasmessa con modalità telematiche**, la cauzione dovrà essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul contro corrente del gestore della vendita telematica, le cui coordinate bancarie sono qui di seguito indicate: **IBAN IT02A0326812000052914015770 c/o Banca Sella**; detto accredito deve avere luogo **non oltre 5 (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 altro elemento che connoti la procedura. In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, si assume formale impegno a 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, ex art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, saranno comunicati al professionista delegato non prima di 180 (centottanta) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

10. **Sia per le offerte presentate in forma analogica, "c.d. forma cartacea", sia per le offerte presentate in via telematica**, salvo il disposto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile**.

11. Il professionista delegato, durante l'apertura delle buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte come in epigrafe indicati, nel presente avviso di vendita, ammette 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.

12. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.

13. **In caso di unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

14. **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 verrà dichiarata chiusa quando saranno trascorsi **180 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

15. **In caso di mancata adesione alla gara**, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 c.p.c.

16. Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il sottoscritto professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo, o in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

17. Il professionista delegato avvisa che, 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 pari al 15% del prezzo di aggiudicazione**, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione**, cadono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario**, cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

18. Il sottoscritto professionista delegato precisa che, ove detta domma risulti insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che verrà comunicata dal delegato, nel termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

19. **Il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita;** poiché il procedimento si basa su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, il 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 all'uopo dal professionista delegato.

20. Avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita telematica provvederà senza ritardo 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 aperto dal professionista delegato.

21. Si avvisa che **in nessun caso sarò possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e in favore del quale sia pronunciata l'aggiudicazione.**

22. Si avvisa che **l'offerta non è efficace se l'offerente presta cauzione in misura inferiore ad un decimo del prezzo proposto.**

23. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: **"ognuno tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale"**.

Mutui - c.d. protocollo ABI:
gli offerenti, nell'offerta di acquisto, ovvero gli aggiudicatari – entro il termine per il versamento del prezzo – dovranno dichiarare espressamente di volersi avvalere della procedura di concessione di "mutui agli aggiudicatari" prevista dal c.d. protocollo ABI. In particolare, si precisa, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI – come adottato con nota ABI Prot. LG/003250 del 19 giugno 2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano – per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa potrà essere reperito presso il sito ABI (http://www.abi.it/) e, inoltre, si invita a contattare direttamente le sedi della agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali, nel suddetto sito internet, sarà disponibile recapito telefonico.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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 e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Si avvisa che, **in ogni caso**, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, **sono a carico dell'aggiudicatario**, su cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni; si precisa altresì che, 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.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Per gli immobili realizzati in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso e la visita si svolgerà entro i successivi giorni. Gli interessati potranno, quindi, esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al Custode Giudiziario, **Avv. Giuseppe Libertino,** ai recapiti sopra indicati che, **previo appuntamento da concordarsi**, provvederà ad accompagnarli presso l'immobile suddetto.

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.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c., e secondo le modalità stabilite dal G.E. mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega alla vendita, dell'avviso di vendita e della perizia sul bene, sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, raggiungibile al sito internet "https://pvp.giustizia.it";
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet "www.tribunaledipaola.it";
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet "www.asteannunci.it";
- pubblicazione di divulgazione dell'avviso di vendita sul quotidiano "Il Quotidiano del Sud".

Tra l'avvenuta pubblicità di cui sopra e la data fissata quale termine di presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, presso il proprio Studio, all'indirizzo sopra indicato.

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e l'ordinanza emessa dal G.E. alla quale si fa espresso rinvio, da considerarsi, in ogni caso, prevalente sulle eventuali disposizioni discordanti contenute nel presente avviso di vendita. Per tutte le informazioni di carattere tecnico-descrittivo relative al compendio pignorato si fa espresso riferimento alla Consulenza Tecnica depositata in atti, che costituisce parte integrante del presente avviso e che deve essere necessariamente consultata.

Praia a Mare, lì 09.11.2026

Il Professionista Delegato/Custode Giudiziario
Avv. Giuseppe Libertino