TRIBUNALE DI PAOLA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
Procedura esecutiva n. 32/2023 R.G.E.

La sottoscritta Dott.ssa Esterina POLICICCHIO, con studio in Amantea alla Via Lava Gaenza n.79/A, quale professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis, vista l´Ordinanza di vendita emanata dal G.E., Dott.ssa Federica Laino, in data del 12.10.2026, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo n. 32/2023 R.G.E. e sono state delegate ex art. 591 bis c.p.c. al professionista le relative operazioni;

RENDE NOTO

che in data 27 gennaio 2027 alle ore 09:30 avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista, presso la Sala Aste Telematiche, ubicata in Paola (CS), Stanza n. 1 alla Via Giacontesi, 4, con le modalità di cui agli artt. 569 e 571 c.p.c., del bene assoggettato ad espropriazione e così individuato:

LOTTO UNICO - Piena proprietà (1/1) di una unità immobiliare adibita a civile abitazione sita nel Comune di Scalea (CS) alla località Petrosa, via Pablo Picasso n.50 (già via Panoramica o via Petrosa) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale suddiviso in otto unità abitative sistemate a schiera (fabbricato "C") del complesso immobiliare denominato "Le Ginestre". L'area circostante, antistante e retrostante, il fabbricato è suddivisa in porzioni di corti ad uso esclusivo degli appartamenti.
L'unità abitativa si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo) e usufruisce di antistante e retrostante corte esclusiva. I due livelli sono collegati all'interno da una scala con struttura mista legno/ferro e a una sola rampa. Il piano terra è composto da un ingresso e da un soggiorno-pranzo in un unico ambiente, da un vano cucina e da un w.c.. Il piano primo è composto da due camere da letto, di cui una con il balcone a livello, da un w.c. di servizio e da un piccolo disimpegno comunicante con il vano scala. L'immobile versa in buono stato di conservazione e manutenzione.
Il fabbricato è sprovvisto di regolamento condominiale e di un amministratore di condominio.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) Foglio n.1, particella n.254, sub.77, via Pablo Picasso n.50, piano terra e primo, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 5,0, rendita catastale €.219,49.

Confini: L'unità immobiliare confina: a nord con appartamento sub.7 e relativa corte di pertinenza al piano terra, ad est con viale comune, a sud con appartamenti sub.73 e relativa corte di pertinenza e ad ovest con strada comunale – Via Pablo Picasso; lo stesso cespite, al piano primo e sul lato nord confina con appartamento sub.8.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile attualmente è occupato.

Il prezzo base è di € 63.000,00 (euro sessantatremila/00)

L'offerta minima è di euro 47.250,00 (euro quarantasettemiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base d'asta.

Le offerte minime in aumento da apportare alle offerte in caso di gara non potranno essere inferiori al 4% del prezzo base d'asta.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA:

Ai fini dell'art. 173 - quater disp. att. c.p.c. si rende noto che dalla CTU del geometra Giuseppe Carmelo Carnevale l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n.562 rilasciata il 21 giugno 1974, previo ottenimento dell'autorizzazione sismica per l'inizio dei lavori, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 13 maggio 1974 prot. n.6593 e del parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di Cosenza rilasciato in data 05 giugno 1974 prot. n.1282.
Non risultano agli atti dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità.
Il bene non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri; non esistono, altresì, canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici. La zona ove ricade l'immobile è tuttavia sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale dei beni culturali e delle aree protette di cui al D. Lgs. 42/04 e successive modifiche e integrazioni.
La destinazione d'uso dell'immobile è quella di civile abitazione ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.
Il CTU nella propria perizia elenca in modo analitico gli abusi esistenti indicando se per l'aggiudicatario sono sanabili o non sanabili secondo la vigente normativa.
I beni facenti parte del lotto unico di cui sopra risultano meglio descritti nella relazione di stima con relativi allegati che deve essere consultata dall'acquirente ed 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 sui beni stessi.
L'aggiudicatario potrà richiedere ove previsto il relativo permesso di costruire in sanatoria. Il CTU ha quantificato tutte le spese per opere di demolizione e opere tese al ripristino della funzionalità dei beni in € 20.814,48; la spesa è stata decurtata dal prezzo di stima.

AVVERTENZE GENERALI

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 validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile cui si fa espresso rinvio;
- 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 e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

La presentazione delle offerte di acquisto (telematiche e analogiche) dovranno pervenire entro le ore 13.00 del giorno 26 gennaio 2027.

Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione è della società Gruppo Edicom Spa (già Edicom Finance Srl), C.F. e P.Iva 05091140961, con sede legale a Venezia (VE) in Via Torre Belfredo 64, PEC edicomfinance@pec.it, iscritta nel registro dei gestori delle vendite telematiche con PDG 3 del 04/08/17, tramite la piattaforma gestionale www.garavirtuale.it.

Coloro che presentano l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che presentano l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al medesimo professionista delegato presso la Sala Aste Telematiche, ubicata in Paola (CS), in Via Giacontesi n.4.

- 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.
- A norma dell'art. 571 c. p. c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od 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..
- 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.
- 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 verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Paola, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c. p. c..

- La vendita dei beni 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 tecnica in atti e alla quale espressamente si rinvia, 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.
- Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.
- **Le spese di trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario** e devono essere versate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato. 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. In aggiunta al prezzo di aggiudicazione è 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.*.
- 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 vendita**, mediante bonifico bancario - che deve risultare

accreditato nel predetto termine- sul conto corrente o libretto di deposito intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, ovvero (per le sole offerte in via analogica) a mezzo assegno circolare intestato a " **Proc. R.G.E. n. 32/2023 delegato Dott.ssa Esterina Policicchio**", che curerà il successivo deposito sul medesimo conto corrente/libretto di deposito. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

- Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ed il creditore, su esplicita richiesta del professionista delegato in occasione della vendita, abbia espressamente dichiarato di volersi avvalere dell'art. 41 TUB, al bonifico suddetto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma IV, del 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, entro lo stesso termine di **120 giorni (o nel diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dalla vendita**, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore fondiario al quale è stata versata la somma.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata *ex* art. 587 c. p. c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, se il prezzo che si ricaverà dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.
- Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c. p. c..
- 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".*
- Per gli immobili realizzati in violazione alla normativa urbanistica 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, che in ogni caso non può essere inferiore al 10% del prezzo proposto, deve essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, di cui si indicano le coordinate: conto corrente acceso presso la Banca Sella, IBAN IT02A0326812000052914015770. Tale bonifico

dovrà risultare accreditato non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso 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.
Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione deve essere versata esclusivamente tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "Dott.ssa Esterina Policicchio R.E. 32/2023", inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata, nel termine indicato, sempre allo stesso professionista delegato o un suo referente presso il suo studio in Amantea (CS), alla Via Lava Gaenza n. 79/A.

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Per l'offerta telematica sono previste due modalità:

1) utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015.
2) utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 e, specificamente: i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva, l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero od altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene, l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento, l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione, l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.
Per il caso di mancata aggiudicazione, l'offerente è tenuto pure ad indicare il codice iban sul quale avverrà la restituzione della cauzione, mediante bonifico, al termine della gara, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.
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, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante,

in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.
Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della 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 dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.
In caso di persone giuridiche, 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).
Ai sensi dell'art. 15 del 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 sulla casella di posta elettronica certificata del delegato – studiopolicicchio@pec.it.
Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
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.

L'offerta con modalità telematiche si presenta accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi: https://pvp.giustizia.it https://venditepubbliche.giustizia.it, https://portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno n. 6 passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla privacy.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si

intende partecipare alla gara.

- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito presentatore la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto–sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le quote – titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: 1) confermare direttamente l'offerta (bottone conferma offerta), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. 2) firmare digitalmente l'offerta (bottone firma offerta), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su client mediante smart card; b) firma tramite Java Web Start. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC,

come scelta dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto stampa in PDF.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.
L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.
A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.
Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato.
Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni.
Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del *file offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.
Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.
La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.
Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.*
L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.
Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
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 del 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.
Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il seguente link:
https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato, ubicato in Amantea (CS), alla Via Lava Gaenza n. 79/A, telefono 0982-426070, fax 0982-426070, cell. 335-6736370, PEC: studiopolicicchio@pec.it; mail: epolicicchio@libero.it, una dichiarazione, in regola con il bollo, che dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene, l'indicazione del professionista delegato, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento, 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, quale, ad esempio, un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166–1alpha-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. 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 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 offerte in aumento.
Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare il regime patrimoniale dei coniugi perché in caso di aggiudicazione le generalità del coniuge non offerente, in comunione legale dei beni, saranno necessarie al fine di poter trasferire ad entrambi il bene; viceversa, l'offerente dovrà

allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale dei coniugi.
Per le persone giuridiche 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, all'indirizzo suindicato, 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.
Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta.
All'esterno della busta medesima, dovranno essere 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 e l'ora di presentazione dell'offerta stessa.
L'assegno per la cauzione dovrà già essere inserito nella busta, che il professionista delegato od 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, può farsi luogo alla vendita quando si 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 ipotesi di più offerte valide, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c. p.c., invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo del 4% del prezzo base d'asta ed il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.
La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.
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..
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile.
Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

Per gli avvisi di vendita adottati a partire dal 26/11/2024 e relativi alle procedure esecutive introdotte successivamente al 28/02/2023 (Legge Cartabia), ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica

antiriciclaggio.
Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al Giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.
Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge 9 antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul Portale delle Vendite Telematiche. L'avviso e la relazione dell'esperto saranno diffusi sul sito internet ufficiale del Tribunale di (www.tribunaledipaola.it) e sui siti Internet individuati nella Convenzione tra il medesimo Tribunale e la Edicom Finance (gruppo edicom spa - www.asteannunci.it e servizi operativi correlati), nonché sul giornale di informazione "Il Quotidiano del Sud".
Il più diligente dei creditori, munito di titolo esecutivo, potrà rendere noto il presente avviso, a sua cura e spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nel Comune di Paola ed in quello di ubicazione dell'immobile.
Inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese, non rimborsabili neppure ex art. 2770 c. c., all'ulteriore forma di pubblicità da questi eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.
La prova delle pubblicità elettronica ed a mezzo stampa sarà depositata nel fascicolo telematico.

MAGGIORI INFORMAZIONI

Maggiori informazioni possono essere fornite dal:

- Professionista delegato e custode giudiziario, presso il proprio studio in Amantea (CS)

Via Lava Gaenza 79/A - Tel.: 0982 426070 Cell. 335 6736370 mail: epolicicchio@libero.it PEC: studiopolicicchio@pec.it;

- Gestore della vendita telematica Gruppo Edicom Spa., Sede di Venezia-Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923, mail: info.venezia@edicomspa.it, PEC edicomfinance@pec.it;
- Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.;
- Back Office presso la Cancelleria del Tribunale di Paola Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

A partire da 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto sarà possibile consultare la perizia di stima presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì al giovedì dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.
In tale luogo e con le stesse modalità, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare.

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** ove sarà possibile prenotare la visita dell'immobile posto in vendita.
Custode dei beni è la dott.ssa Esterina Policicchio.

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

Amantea, 15 ottobre 2026

Il professionista delegato
Dott.ssa Esterina Policicchio