

**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**Procedura esecutiva n. 15/2012 R.G.E.**  
(nominativi omissi ex art. 174 del D. Lgs. n. 196 del 2003)

La sottoscritta Dott.ssa Esterina Policicchio, con studio in Amantea (CS) alla Via Lava Gaenza n.79/A, quale professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis,

- visto il provvedimento di delega di prosieguo delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Paola, Dott.ssa Federica Laino, in data 30 novembre 2022;
- visto il provvedimento del G.E. emesso il 15.04.2024 con il quale viene autorizzato un nuovo esperimento alle medesime condizioni dell'ultimo esperimento effettuato;
- visti gli artt. 569 e segg. c. p.c.;

**RENDE NOTO**

che è fissata la vendita della piena proprietà del seguente immobile assoggettato ad espropriazione, ubicato nel Comune di Diamante in C.da Felicetto (Felicetta), come descritto ed individuato nella perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio, Ing. Graziano Antonio Caruso, che qui si intende integralmente riportata.

**Le operazioni di vendita senza incanto e le ulteriori attività di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c. sono fissate per il giorno 29 luglio 2024 alle ore 9.15 e segg. presso la Sala Aste Telematica, Stanza n. 1, ubicata in Paola (CS) Via Giacontesi, n. 4, Piano Terra.**

**LOTTO N.1**

Piena proprietà di un edificio ubicato nel Comune di Diamante in C.da Felicetto (Felicetta) e area di pertinenza -zona periferica collinare ai confini con Maierà – n.15, disposto su due piani - piano terra e primo piano. Superficie complessiva calpestabile circa mq 183,00 (esclusa tettoia, all'attualità chiusa da ogni lato), accesso pedonale con cancello, area di pertinenza in parte adibita a orto ed alberature. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Diamante è identificato al Foglio 9, Particella 892, Sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 8, Rendita € 299,55 e Foglio 9, Particella 892 - Ente Urbano- (graffata) di mq. 1070,00. **Descrizioni qualitative sintetiche: Piano Terra** - Mqc-calpestabili 90,00 circa (esclusa tettoia all'attualità chiusa da ogni lato); h 2,40 m. **Composizione:** Ingresso/Pluriuso - (Mqc 32.00) - h 2,40 m, Soggiorno/Pranzo - (Mqc 41.00) - h 2,40 m, Bagno - (Mqc 2.00) - h 2,40 m, Cucina - (Mqc 15.00) - h 2,40 m, Tettoia (chiusa) - (Mqc 60.00). **Confini:** Ovest, Sud, parte Nord-Ovest e parte Sud-Ovest con area di pertinenza edificio (Part.Illa 892 - Fg 9); Nord con Part. 974 - Fg. 9 edificio con area di pertinenza - altra proprietà; Nord Est con Part. 975 - Fg. 9 - altra proprietà; Est per una porzione con area di pertinenza edificio (Part.Illa 892 - Fg 9); Sud-Est con Part. 975 - Fg. 9 - altra proprietà. **Piano Primo** - Mqc-calpestabili 93,00 circa - h 2,70 m. **Composizione:** Disimpegno - (Mqc 11.50) - h 2,70 m, Camera/Pluriuso - (Mqc 13.00) - h 2,70 m, Bagno - (Mqc 7.00) - h 2,70 m, Ripostiglio - (Mqc 6.50) - h 2,70 m, Disimpegno - (Mqc 6.50) - h 2,70 m, Bagno - (Mqc 11.50) - h 2,70 m, Camera da letto - (Mqc 12.50) - h 2,70 m, Camera da letto (Mqc 24.50) - h 2,70 m. **Confini:** La particella 892 - Fg.9 (ove insiste fabbricato) lungo la sua frontiera confina: a Sud con Part.Ille 189 e 335 - Fg. 9 - altre proprietà; Ovest con Part.Ille 335 e 196 - Fg. 9 -

altre proprietà; Nord con Part.IIa 196 - Fig. 9 - altra proprietà; Est con Part.IIe 974, 975 e 976 - Fig. 9 - altre proprietà.

**REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA:** L'unità abitativa distribuita su due piani derivante da ampliamento di un fabbricato agricolo (originariamente di circa 35 mq e, quindi, di ridotte dimensioni), è da considerarsi abusiva e, tenendo conto del combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47, il vigente PRG e l'adottato PSC, non sanabile all'attualità.

Pertanto, non esiste alcun titolo abilitativo edilizio. All'attualità non è stata emessa alcuna ordinanza di demolizione.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** L'immobile attualmente è occupato dal debitore esecutato.

**Il prezzo base è di € 15.946,88 (euro quindicimilanovecentoquarantasei/88).**

**L'offerta minima è di euro 11.960,16 (euro undicimilanovecentosessanta/16) pari al 75% del prezzo base d'asta.**

## **LOTTO N.2**

Piena proprietà - Terreno in agro di Diamante ubicato in località Felicetto. Lotto formato da un insieme di particelle con estensione territoriale complessiva pari a mq 4.520,00. In relazione allo stato dei luoghi, alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, presenta una qualità di accesso sufficiente, da strada vicinale, solo alla part.IIa 539. La configurazione e la forma del quoziente è irregolare. Ubicato in collina, la giacitura è pianeggiante con leggera acclività solo per part.IIa 539, i rimanenti terreni si presentano con pendenza più accentuata. Il Lotto non ricade in zone di pregio DOC – DOCG. In riferimento al grado di fertilità il livello di produttività è medio. La coltura in atto del soprassuolo è uliveto (part.IIa 539) e la coltivazioni di suolo è a seminativo e pascolo cespugliato (per le rimanenti). **Catasto Terreni** - Foglio n.9, partt.: n. 274 - Pascolo Cespugliato 1 - Sup. 510 Mq – R. D. € 0,24 – R.A. € 0,11; n. 537 - Seminativo 2 - Sup. 220 Mq - R. D € 0,62 - R.A. € 0,23; n. 538 - Qualità: Seminativo 2 - Sup. 470 Mq - R. D € 1,34 - R.A. € 0,49; n. 539 - Qualità: Uliveto 3 - Sup. 3.320 Mq - R. D € 6,00 - R.A. € 8,57. **Confini:** *Fg. 9 - Part.IIa 274:* - Nord, Nord-Ovest con Part. 186 - Fig. 9 - altra proprietà; - Ovest con Part. 189 - Fig. 9 - altra proprietà; - Sud, Sud-Ovest con Part.IIe 538, 537 - Fig. 9 - stessa proprietà; - Est, Sud-Est con Part. 629 - Fig. 9 - altra proprietà. *Fg. 9 - Part.IIa 537:*- Nord con Part. 274 - Fig. 9 - stessa proprietà; Ovest con Part.IIe 582, 273 - Fig. 9 - altra proprietà; Sud con Part. 540 - Fig. 9 - altra proprietà; Est con Part. 538 - Fig. 9 - stessa proprietà. *Fg. 9 - Part.IIa 538:* Nord con Part. 274 - Fig. 9 - stessa proprietà; Ovest con Part. 537 - Fig. 9 - stessa proprietà; Sud con Part.IIe 540, 776 - altra proprietà; Est con Part.IIe 626, 628 - Fig. 9 - altra proprietà. *Fg. 9 - Part.IIa 539:* Nord, Nord-Ovest con Part.IIe 272, 87 - Fig. 9 - altra proprietà; Nord. Nord-Est con Part. 267 - Fig. 9 - altra proprietà; Sud-Ovest con Part. 267 - Fig. 9 - altra proprietà; Sud con Part. 268 - altra proprietà; Est con Part.IIe 540, 271 - Fig. 9 - altra proprietà.

**REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA:** Gli immobili secondo quanto descritto nel vigente PRG, ricadano rispettivamente: Fig. 9 - Part.IIe 274, 537, 538 e (in parte) la 539 Sedi di "creeping". Zone E, ai sensi del punto 2 del Parere del Genio Civile, è possibile realizzare edifici di modesta entità, subordinatamente a verifiche geologiche di dettaglio e piccole strutture sportive. Poiché sono Zone E le stesse vengono ricondotte alla disciplina della LR n.19/2002, la normativa delle Zone E

(agricole) di cui all'art.11 delle norme tecniche di attuazione. Fg. 9 - Part.IIa 539 (la gran parte) Zona CB5 (espansione turistico residenziale). Nell'approvato PSC, le Part.IIe 274, 537, 538 - Fg. 9, ricadono in ZONA E2 (Area di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva). La Part.IIa 539, ricade in maggior parte in zona B4 (Aree edificate di completamento ad intervento complesso o carenza dotazionali) ed in piccola parte in zona E2 (Area di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva).

**STATO DI OCCUPAZIONE:** libero.

**Il prezzo base è di € 10.251,56 (diecimiladuecentocinquantuno/56).**

**L'offerta minima è di euro 7.688,67 (settemilaseicentoottantotto/67) 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.**

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella **relazione di stima**, a firma dell'Ing. Graziano Antonio Caruso, 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.

#### 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 luglio 2024.**

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 comparando innanzi al medesimo professionista delegato presso la Sala Aste Telematiche sita in Via Giacontesi n.4, piano Terra- Paola (CS), telefono 041-5369911, mail: info.paola@ediservicesrl.it.

- 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura. 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. 15/2012 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 20% del prezzo proposto, deve essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, 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. 15/2012”**, 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 – studiopoliticchio@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, aggravati 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 *offerta@vp.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](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: studiopoliticchio@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.

#### **MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO**

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul Portale delle Vendite

Telematiche, 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Dell'avviso e della relazione dell'esperto sarà data diffusione sui siti internet [www.tribunaledipaola.it](http://www.tribunaledipaola.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

L'avviso verrà inoltre pubblicato sulla testata giornalistica de "Il Quotidiano del Sud" e sulla rivista delle Aste Giudiziarie.

Sarà inoltre data diffusione dell'avviso di vendita tramite i servizi in convenzione con la società Ediservice Srl.

#### MAGGIORI INFORMAZIONI

Maggiori informazioni possono essere fornite:

- dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola;
- 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](mailto:epolicicchio@libero.it) PEC: [studiopolicicchio@pec.it](mailto:studiopolicicchio@pec.it);
- presso la Edicom Finance S.r.l., Gestore della vendita telematica autorizzato dal G.E.. Recapiti: sede di Venezia – Mestre tel. 041 5369911 fax 041 5361923 – sede di Palermo tel. 091 7308290 fax 091 6261372, Back Office presso la Cancelleria del Tribunale di Paola Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

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, 21 maggio 2024

Il professionista delegato  
**Dott.ssa Esterina Policicchio**