TRIBUNALE DI PALMI

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 49/2025 R.G. E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta, **Avv. Antonella Morabito**, con studio sito in Taurianova (RC), alla via Senatore Lo Schiavo, n. 41, in qualità di professionista delegato alla vendita, vista l'ordinanza di delega del 19/06/2026

- visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.,

A V V I S A

che il giorno **26 gennaio 2027, alle ore 16,30,** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei beni immobili di seguito descritti ed alle condizioni riportate.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo base d'asta viene determinato, per come stabilito dal GE in seno all'ordinanza di delega, in misura inferiore di 1/5 (v. punto 24).

L'offerta minima ammissibile potrà essere pari al 75% del prezzo base, così come previsto dal codice di rito ed alle condizioni di seguito specificate, **nel caso in cui nei dieci giorni antecedenti la data dell'asta nessuno dei creditori depositi istanza di assegnazione dei beni *ex* art. 588 c.p.c.**

LOTTO 1

Diritto di piena ed intera proprietà del **fondo rustico**, ubicato nel **Comune di Rizziconi**, contrada Conche, contraddistinto in **Catasto Terreni, foglio 3, particella 585,** classificato in catasto come **agrumeto**, **classe 1,** superficie are 66.50, ma in realtà è occupato da un **actinidieto** allevato a tendone senza copertura antigrandine. Si evidenzia che la recinzione posta sul lato nord ha inglobato una porzione di circa 300 mq di terreno della confinante particella 242 di proprietà di terzi.

Trattasi di terreno agricolo, situato in zona omogenea di tipo *E*.

Libero per la procedura.

Si rinvia alla relazione tecnica di stima del dott. Antonio Zinnato per maggiori dettagli.

Prezzo a base d'asta 24.896,00 €

(ventiquattromilaottocentonovantasei/00)

Offerta minima d'acquisto 18.672,00 €

(diciottomilaseicentosettantadue/00)

Il **rilancio minimo**, in caso di gara tra più offerenti, secondo quanto previsto nell'ordinanza di delega, è pari a **1.000,00 €**.

LOTTO 2

Diritto di piena ed intera proprietà del **fondo rustico**, ubicato nel **Comune di Rizziconi**, contrada Braccio, contraddistinto in **Catasto Terreni, foglio 17, particelle 201 e 208,** della superficie complessiva di ettari 2.44.80, di cui della particella 201 ettari 0.00.26 di uliveto classe 3, ettari 1.70.74 di frutteto irriguo classe U, ettari 0.73.80, della particella 208, frutteto irriguo classe U.

La qualificazione catastale non corrisponde pienamente allo stato dei luoghi atteso che la particella 208 è occupata da un **actinidieto allevato a tendone con copertura antigrandine** e la particella 201 è occupata in parte, per circa mezzo ettaro, da un actinidieto allevato a tendone con copertura antigrandine e per la rimanente superficie, di circa 1.20.00 ettari, da una struttura di sostegno a servizio di un nuovo impianto frutticolo da allevare a tendone non ancora realizzato.

La coltura, con sesto d'impianto regolare di circa metri 2,5 x metri 5, si presenta in discrete condizioni di vegetazione ed è dotata di impianto di irrigazione a micro portata.

Trattasi di terreno agricolo situato in zona omogenea di tipo *E*.

Libero per la procedura.

Si rinvia alla relazione tecnica di stima del dott. Antonio Zinnato per maggiori dettagli.

Prezzo a base d'asta 82.368,00 €

(ottantaduemilatrecentosessantotto/00)

Offerta minima d'acquisto 61.776,00 €

(sessantunomilasettecentosettantasei/00)

Il **rilancio minimo**, in caso di gara tra più offerenti, secondo quanto previsto nell'ordinanza di delega, è pari a **1.000,00 €**.

LOTTO 3

Diritto di piena ed intera proprietà del **fondo rustico**, ubicato nel **Comune di Rizziconi,** in contrada Braccio, contraddistinto al **Catasto Terreni, foglio 19, particella 224,** trattasi di terreno agricolo coltivato ad ulivo, classe 3, della superficie complessiva di ettari 0.61.60. Il terreno, delimitato da una recinzione realizzata con pali di legno e filo spinato, ha buona fertilità agronomica, la coltura, di circa trenta anni d'età, con sesto d'impianto regolare di circa metri 6,50 per metri 6,50, si presenta in mediocri condizioni di vegetazione.

Trattasi di terreno agricolo situato in *Zona di rispetto cimiteriale*-

Libero per la procedura.

Si rinvia alla relazione tecnica di stima del dott. Antonio Zinnato per maggiori dettagli.

Prezzo a base d'asta 18.720,00 €

(diciottomilasettecentoventi/00)

Offerta minima d'acquisto 14.040,00 €

(quattordicimilaquaranta/00)

Il **rilancio minimo**, in caso di gara tra più offerenti, secondo quanto previsto nell'ordinanza di delega, è pari a **1.000,00 €**.

LOTTO 4

Diritto di piena ed intera proprietà sul **fabbricato**, sito nel **Comune di Rizziconi**, in contrada Braccio (anche denominata Monaca), identificato nel **NCEU foglio 19 particella 201 sub 2,** categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita 257,20 euro, sup. cat. 144 mq **e 201 sub 3,** categoria F/3, consistenza 140 mq.

Immobile a due piani fuori terra di dimensioni similari, pari a circa 140 mq cadauno: il piano terra è stato ultimato ed è funzionale, quale abitazione, composta da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, bagno e tre stanze da letto, che dispone, inoltre, di un vano accessorio e di un loggiato che consente l'accesso a entrambi. La cucina è dotata di una porta finestra che si apre sulla confinante particella 226 esclusa dal pignoramento.

Il primo piano, invece, è in corso di costruzione, privo di tramezzatura interna, presenta soltanto la muratura perimetrale esterna priva di intonaco; l'accesso è consentito esclusivamente dalla corte presente sul

lato nord del fabbricato per mezzo di una scala esterna interamente al rustico.

Il bene è completamente abusivo atteso che non sono state reperite pratiche edilizie, è, pertanto, **necessario richiedere la sanatoria** *ex* art. 46 comma 5 - D.P.R. n. 380/2001, fatte salve le determinazioni dell'Autorità amministrativa.

Libero per la procedura.

Si rinvia alla relazione tecnica di stima del dott. Antonio Zinnato per maggiori dettagli.

Prezzo a base d'asta 31.176,00 €

(trentunomilacentosettantasei/00)

Offerta minima d'acquisto 23.382,00 €

(ventitremilatrecentoottantadue/00)

Il **rilancio minimo**, in caso di gara tra più offerenti, secondo quanto previsto nell'ordinanza di delega, è pari a **1.000,00 €**.

LOTTO 5

Diritto di piena ed intera proprietà del fabbricato sito in Comune di Rizziconi, contrada Braccio, identificato nel Catasto Fabbricati **NCEU foglio 19, particella 233 sub 8,** categoria C/1, classe 2, consistenza 193 mq, sup. cat. 227 mq, rendita 1.475,21 euro **e 233 sub 9,** categoria C/6, classe 2, consistenza 58 mq, sup. cat. 66 mq, rendita 47,93 euro, **con corte**, bene comune non censibile, contraddistinta dal **sub 1.**

Trattasi di fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a circa due chilometri di distanza dal centro abitato, lungo la strada provinciale Anoia Superiore-Drosi, costituito da due corpi di fabbrica costruiti in aderenza: il primo, a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto, ubicato sul lato ovest, ha copertura a falde inclinate; il secondo, ad una sola elevazione fuori terra, ubicato sul lato est, in aderenza al confine con la particella 366, ha copertura piana.

La **particella 233 sub 8: negozio** al piano terra, superficie catastale complessiva di 227,00 mq, si compone di un ampio locale espositivo, corridoio, locale ad uso ufficio, locale ad uso laboratorio e bagno (147 mq) a cui si si accede dall'esterno attraverso ampie porte-vetrine, nonché

di un ulteriore locale espositivo, con accesso autonomo dall'esterno (80 mq).

Il piano terra della porzione di fabbricato a due elevazioni f.t. oltre sottotetto è stato costruito in virtù di licenza di costruzione n. 372 del 09/12/1975, tuttavia, la planimetria catastale è stata definita d'ufficio non corrispondente allo stato di fatto vista la diversa distribuzione interna degli spazi ed una modifica della facciata. In particolare, l'unità immobiliare, derivata dalla fusione del sub 5 (*ex* sub 2) con il sub 6 (*ex* sub 3), è stata rappresentata nella planimetria presentata per l'accatastamento con un varco di comunicazione di fatto non esistente tra i due subalterni soppressi.

Pertanto, le variazioni interne possono essere assentite con segnalazione certificata d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa *ex* art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001.

La **particella 233 sub 9: autorimessa** al piano terra, superficie catastale di 66,00 mq, si compone di un locale ubicato all'interno della porzione di fabbricato ad una sola elevazione f.t., il soffitto presenta distacchi di intonaco e di porzioni di tavelle. Sul lato posteriore del fabbricato è stata rilevata la presenza di una tettoia realizzata con struttura metallica e copertura di lamiere; lo stato di conservazione è da considerare nel complesso mediocre.

La planimetria non risponde allo stato dei luoghi dal momento che non rappresenta la tettoia realizzata sul lato posteriore dell'edificio e non riporta, altresì, il varco di comunicazione tra le due strutture.

Nessun permesso a costruire è stato reperito in relazione alla porzione di fabbricato al piano terra ove si trova il predetto *garage,* pertanto, trattandosi di opere abusive, si configura la necessità di richiedere la sanatoria *ex* art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa.

La particella 233, sub 1, corte, bene comune non censibile, delle unità immobiliari presenti al piano terra, nonché dell'unità immobiliare presente ai piani superiori, lambiva originariamente i lati nord, ovest e sud del fabbricato. Successivamente alla realizzazione di un terzo corpo di

fabbrica, costruito in aderenza al lato ovest dell'edificio, dotato di una scala semicircolare a servizio sia del primo piano che del piano sottotetto, detta corte è stata suddivisa in due porzioni distinte e separate: la prima, posta sul lato nord, di fatto interclusa e direttamente utilizzabile esclusivamente dalle unità immobiliari poste al piano terra, misura circa 130,00 mq, mentre la seconda, posta sul lato sud, misura circa 460,00 mq ed è confinante direttamente con la strada ed utilizzabile da tutte le unità immobiliari.

Libero per la procedura.

Si rinvia alla relazione tecnica di stima del dott. Antonio Zinnato per maggiori dettagli.

Prezzo a base d'asta 91.200,00 €

(novantunomiladuecento/00)

Offerta minima d'acquisto 68.400,00 €

(sessantottomilaquattrocento/00)

Il **rilancio minimo**, in caso di gara tra più offerenti, secondo quanto previsto nell'ordinanza di delega, è pari a **1.000,00 €**.

LOTTO 06

Diritto di piena ed intera proprietà sull'**appartamento,** sito in **Comune di Rizziconi**, contrada Braccio, a circa due chilometri di distanza dal centro abitato, identificato nel **NCEU foglio 19, particella 233 sub 4,** categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 157 mq, rendita 201,68 euro, con **corte,** bene comune non censibile**,** di cui al **sub 1,** nonché sul **fondo rustico** sito nella medesima località, identificato nel **Catasto Terreni**, **foglio 19, particelle 47, 200 e 213,** della superficie catastale di ettari 2.35.80, rispettivamente classificato agrumeto, classe1, di ettari 0.19.30, per la particella 47; seminativo, classe 2 di ettari 1.50.44 per la particella 200 AA; uliveto, classe 2, di ettari 0.61.56 per la particella 200 AB; uliveto, classe3, di ettari 0.03.11, per la particella 213 AA; seminativo arborato, classe 2, di ettari 0.01.39 per la particella 213 AB.

L'unità abitativa di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da due corpi di fabbrica costruiti in aderenza: il primo, a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto, ubicato sul

lato ovest, ha copertura a falde inclinate, mentre il secondo, ad una sola elevazione fuori terra, ubicato sul lato est, in aderenza al confine con la particella 366, ha copertura piana.

La particella 233 sub 4: appartamento, posto al primo piano, della superficie catastale complessiva di circa 260,00 mq, ha un accesso esclusivo attraverso il corpo scala alloggiato all'interno del terzo corpo di fabbrica, costruito in aderenza al lato ovest dell'edificio; si compone di un ampio soggiorno-salotto-pranzo, una cucina, una stanza da letto padronale con bagno e cabina armadio, una seconda stanza da letto, un secondo bagno e due ripostigli, cui si aggiungono una terrazza e un balcone comunicante con i vani principali della superficie coperta lorda di circa 169,00 mq.

Una corte, identificata con il **subalterno 1 della particella 233,** bene comune non censibile, delle unità immobiliari presenti al piano terra nonché dell'unità immobiliare presente ai piani superiori, lambiva originariamente i lati nord, ovest e sud del fabbricato. Successivamente alla realizzazione di un terzo corpo di fabbrica, costruito in aderenza al lato ovest dell'edificio, dotato di una scala semicircolare a servizio sia del primo piano che del piano sottotetto, detta corte è stata suddivisa in due porzioni distinte e separate: la prima, posta sul lato nord, di fatto interclusa e direttamente utilizzabile esclusivamente dalle unità immobiliari poste al piano terra, misura circa 130,00 mq, mentre la seconda, posta sul lato sud, misura circa 460,00 mq ed è confinante direttamente con la strada ed utilizzabile da tutte le unità immobiliari, incluso l'appartamento di cui al sub 4.

Sotto il profilo della conformità urbanistica- edilizia si evidenzia quanto segue:

- è stata rilasciata licenza di costruzione n. 372 del 09/12/1975 relativa alla realizzazione del solo piano terra, della porzione di fabbricato a due elevazioni f.t., oltre sottotetto;
- è stata presentata domanda di permesso di costruire, protocollo n. 10861 del 04/11/2004, per la realizzazione del primo piano della porzione di fabbricato a due elevazioni f.t. oltre sottotetto, alla quale, tuttavia, non è seguito il rilascio del permesso medesimo;

- il terzo corpo di fabbrica, destinato a corpo scala del fabbricato preesistente, è stato costruito in virtù del permesso di costruire, n. 696 del 12/08/2011;
- nulla è stato reperito in relazione alla porzione di fabbricato ad una sola elevazione f.t. nonché in relazione al primo e al secondo piano della porzione di fabbricato a due elevazioni f.t. oltre sottotetto.

Per le opere abusive, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria *ex* art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

Le particelle 47, 200 e 213: terreno, costituito da un unico corpo, con giacitura pianeggiante e buona fertilità: la qualificazione catastale attuale, tuttavia, non corrisponde pienamente allo stato dei luoghi poiché le qualità di coltura sono da aggiornare considerato che la particella 213 ed una porzione di circa 1.35.00 ettari della particella 200, così come l'intera area della particella 47, sono occupate da un **agrumeto** (mandarino), con sesto d'impianto regolare di circa metri 5,0 x metri 4,0, è dotato di impianto di irrigazione a micro portata; una porzione di circa 10.00 are della particella 200 è destinata alla realizzazione di **colture ortive,** mentre la rimanente superficie della particella 200, pari a circa 67.00 are, è occupata da un **uliveto** di tipo tradizionale, con sesto di impianto di metri 18,0 x metri 18,0.

La destinazione urbanistica del terreno è differente per particella e per estensione:

- la particella 200 (per metri quadri 8.000 circa) e la particella 47 (per metri quadri 520 circa) risultano classificate come **zona omogenea di tipo *E* – terreno agricolo;**
- tutta la particella 213 e la restante porzione delle particelle 200 e 47 risultano classificate come **Zona di rispetto cimiteriale.**

Libero per la procedura il fabbricato; il terreno, tuttavia, è occupato in forza di contratto di affitto opponibile fino al 31/03/2034.

Si rinvia alla relazione tecnica di stima del dott. Antonio Zinnato per maggiori dettagli.

Prezzo a base d'asta 117.232,00 €
(centodiciassettemiladuecentotrentadue/00)

Offerta minima d'acquisto 87.924,00 €

(ottantasettemilanovecentoventiquattro/00)

Il **rilancio minimo**, in caso di gara tra più offerenti, secondo quanto previsto nell'ordinanza di delega, è pari a **1.500,00 €**.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sopra descritti sono posti in vendita nella consistenza e secondo il valore indicato dalla perizia di stima in atti redatta dall'arch. Domenico Impiombato, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta.

B) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 risoluzione del prezzo).

C) 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 o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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.

D) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, ad ogni modo in perizia vengono già indicati.

E) L'immobile viene venduto libero da eventuali iscrizioni ipotecarie ed altri gravami, nonché dalla trascrizione di uno o più pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura; **sono a carico dell'aggiudicatario,** ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, **la metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento** (calcolata tenendo conto del valore complessivo di ogni decreto di

trasferimento), **nonché le spese sostenute per** le formalità di **registrazione, trascrizione e voltura catastale** per ogni singolo decreto di trasferimento;

F) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare **domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile**, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni;

G) Ai sensi dell'art. 579 c.p.c., chiunque può partecipare alla vendita, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita. Sono, altresì, ammesse offerte a mezzo di **mandatario** munito di procura speciale o di **procuratore legale per persona da nominare**.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA ASINCRONA

Le offerte di acquisto potranno essere formulate **solo in via telematica:** mediante accesso al **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia**: https://pvp.giustizia.it,** inserendo gli estremi della presente procedura e cliccando sul lotto di proprio interesse, tramite l'apposita funzione "EFFETTUA UN'OFFERTA NEL SITO DEL GESTORE VENDITA TELEMATICA", presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul portale medesimo.

In alternativa, è possibile accedere al medesimo annuncio pubblicato sul **portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it,** inserendo gli estremi della presente procedura, cliccando sul lotto di proprio interesse e poi sulla funzione "PARTECIPA", che rinvia poi al sito del Ministero della Giustizia, con la funzione "PROCEDI SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE".

Il **"manuale utente"** per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Il **video-tutorial** per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile sul sito internet https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page

effettuando il seguente percorso: Homepage > Tutorial > Compilazione offerta telematica.

La procedura da seguire ai fini del deposito dell'offerta tramite video tutorial sarà resa accessibile anche sul sito del Tribunale di Palmi.

L'offerente, prima di inoltrare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione** una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite **bonifico bancario,** sul conto dedicato alle procedure esecutive del Tribunale di Palmi, intestato al gestore Aste giudiziarie InLinea S.p.A., in essere presso Banca Sella S.p.A., recante il seguente **codice iban**: **IT 98 F 03268 22300 052849400444**.

Il bonifico, con ***causale*** "*Proc. Esecutiva n. 49/2025 RGE lotto n. xxx - versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, ovvero entro il termine ultimo di presentazione dell'offerta medesima.** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, il professionista delegato non riscontri, tramite il gestore della vendita, l'accredito delle somme sul relativo conto corrente, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerta va presentata in **bollo da € 16,00**, salvo che l'offerente sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, che dovrà essere versato anch'esso **in modalità telematica**. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, ove viene evidenziato il corrispondente link di accesso".

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore incaricato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerta, con i documenti allegati, **dovrà essere depositata a mezzo posta elettronica certificata**, entro le **ore 12.00** del giorno feriale antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita

telematica, **inviando una pec** all'**indirizzo del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, **a pena di inammissibilità,** utilizzando un certificato di **firma digitale** in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, **di cui sia titolare l'offerente medesimo**. Nel caso di offerenti plurimi, mandatario speciale o avvocato per persona da nominare, l'offerta dovrà essere sottoscritta da colui al quale è stata rilasciata la procura.

In alternativa, qualora nelle more della pubblicazione del presente avviso, venisse attivata, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015. In tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

a) **-i dati identificativi dell'offerente**: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, con eventuale indicazione del regime di comunione/separazione dei beni. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

b) **dichiarazione** ai sensi dell'art. 179 c.c. volta, eventualmente, ad escludere il bene aggiudicato dalla **comunione legale**;

c) l'**ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;

d) l'anno e il numero di **ruolo generale** della procedura;

e) il numero o altro dato identificativo del **lotto**;

f) il **professionista delegato** alla vendita;

g) la **data e l'ora** fissata per l'inizio delle operazioni di **vendita**;

h) il **prezzo offerto**, nonché il **termine** per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

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) l) l'**indirizzo della casella di posta elettronica certificata** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste (o di quella per la vendita telematica, qualora sia stata attivata);

l) l'eventuale **recapito di telefonia** mobile ove ricevere le comunicazioni;

L'offerta dovrà, altresì, specificare i seguenti dati:

- se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del **giudice tutelare**;

- se l'offerente è un **interdetto**, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

-- l'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle **agevolazioni fiscali** previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del **documento d'identità** e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante l'eseguito bonifico della cauzione, tramite bonifico bancario sul conto del gestore della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (copia della **contabile di avvenuto pagamento**);

- i documenti comprovanti i requisiti per le **agevolazioni fiscali** richieste (ad.es. dichiarazione sostitutiva di certificazione), salva la

facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, **copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge** (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché **copia del provvedimento di autorizzazione**;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del **provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare**;

- se il soggetto offerente è una **società o persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerente è un **avvocato** che presenta l'offerta **per persona da nominare**, a norma degli artt. 579, ultimo comma e 583 c.p.c., copia di **mandato conferito per atto pubblico** o scrittura privata autenticata, avente data anteriore alla presentazione dell'offerta medesima. In tal caso, la **designazione** dell'offerente dovrà essere depositata a norma di legge ed inviata, nello stesso termine, a mezzo pec al professionista delegato all'indirizzo avv.antonellamorabito@pec.giuffre.it;

- **se l'offerta è formulata da più persone**, copia della **procura** rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ordinaria oppure in favore del titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, quando questa verrà attivata. In tal caso, salvo diversa indicazione, l'acquisto si presume effettuato in quote uguali per ciascun offerente.

DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo tramite il gestore **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., alla cui piattaforma** si accede dal sito **www.astetelematiche.it.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. www.astetelematiche.it,** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata (o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il sottoscritto professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche nella data, nell'ora e nel luogo sopra indicati, per l'esame delle offerte.

Si precisa che, anche nel caso di **mancata connessione da parte dell'unico offerente**, l'aggiudicazione sarà, comunque, disposta in suo favore, qualora l'offerta contenga tutti i requisiti di legge.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base, ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base medesimo), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità da parte del professionista delegato, nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, questi aprirà la **gara telematica tra gli offerenti, che vogliano partecipare,** con la modalità **asincrona** sul prezzo offerto più alto (o comunque, in presenza di due o più offerte di identico importo).

Le offerte giudicate regolari, infatti, abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Si procederà alla gara tramite **offerte palesi con rilancio minimo** sopra indicato per ciascun lotto; la gara avrà la **durata di 6 (sei)** giorni, **dal 26 gennaio 2027,** a partire dal termine dell'esame delle offerte d'acquisto, **fino alle ore 12:00 del 1° febbraio 2027**. Qualora vengano effettuate **offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel **periodo del prolungamento**.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite pec all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,** accessibile dal sito **www.astetelematiche.it,** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida

lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,** accessibile dal sito **www.astetelematiche.it,** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento.

AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato, il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,** accessibile dal sito **www.astetelematiche.it,** unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il delegato dovrà, inoltre, richiedere al gestore della vendita di riaccreditare agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto dal quale è stato effettuato il versamento della cauzione, gli importi delle cauzioni medesime.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare, **mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il saldo prezzo** (detratto, ovviamente, l'importo già versato a titolo di cauzione), nonché l'importo delle **spese** necessarie per il trasferimento e l'importo dei **compensi del P.D.,** posti a carico dell'aggiudicatario *ex* art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione. L'offerente può indicare nell'offerta un termine inferiore che sarà per lo stesso vincolante; neanche in tal caso sono possibili proroghe del termine indicato; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà trasmettere a mezzo pec al Professionista Delegato la **dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ult. co. cpc** (concernente le informazioni richieste dall'art. 22 d. lgs 231/07)**, *c.d. dichiarazione scritta antiriciclaggio,*** resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, ed il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Palmi (sezione "Modulistica" – "Esecuzioni").

Il mancato versamento del saldo-prezzo di vendita e il mancato invio della dichiarazione anti-riciclaggio entro il termine previsto, comporterà la **decadenza dall'aggiudicazione** e la **perdita della cauzione**, che verrà trattenuta dalla procedura, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587, comma II, c.p.c.

I dati del **conto corrente della procedura** e l'importo delle spese e dei compensi, saranno comunicati dal professionista delegato, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per presentare l'offerta.

Nel caso di **creditore fondiario**, successivamente all'aggiudicazione provvisoria il delegato indicherà, dopo aver effettuato i conteggi, la parte del residuo saldo prezzo che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario e la parte che dovrà essere versata alla procedura esecutiva.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite **mutuo ipotecario,** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Ai sensi dell'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'aggiudicatario subentrante nei **diritti del condomino** è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Le richieste di visita agli immobili potranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "**prenota visita immobile**" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

****

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita verrà pubblicizzato, unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto in versione *privacy*, ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., nonché del provvedimento organizzativo n. 1/2022 emesso dal GE dott.ssa Marta Caineri in data 10/02/2022, a cura del professionista delegato, **almeno quarantacinque giorni antecedenti la vendita** mediante:

a) **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c.;

b) pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. e di eventuali allegati (planimetrie, foto, estratti di mappa) sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it**,** www.asteavvisi.it; www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com;

c) pubblicazione sul quindicinale "**Aste Giudiziarie" -** Edizione Nazionale, in versione digitale, e sul quindicinale "**Rivista delle Aste Giudiziarie**", in versione digitale;

d) pubblicazione sull'area dedicata del sito del Tribunale di Palmi.

Per ricevere **assistenza** al fine di partecipare alla vendita telematica, ci si può rivolgere al gestore della vendita -**Aste giudiziarie In Linea S.p.A**.- contattando l'**Help desk** dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.00, al numero 0586/20141 oppure scrivendo all'indirizzo e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

Ulteriori **informazioni** potranno essere acquisite presso il professionista delegato **Avv. Antonella Morabito,** *e-mail* avvantonellamorabito@gmail.com, tel. 0966 611818,

Taurianova, lì 16 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Antonella Morabito