

TRIBUNALE DI PALMI

**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Esecuzione immobiliare R.G.E n. 23/24

Il Professionista Delegato **Avv. Stefania Marcucci**, con studio in Palmi alla Via Papa Giovanni XXIII, n.33, cell. 328.4344141, pec: avvstefaniamarcucci@cnfpec.it, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Palmi, nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palmi ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe, giusta ordinanza del 24.02.25

AVVISA

che il giorno **28 Novembre 2025, alle ore 9:30**, presso il proprio studio, procederà alla vendita telematica senza incanto asincrona, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, del seguente bene immobile, alle condizioni appresso indicate:

DESCRIZIONE BENE E PREZZO

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di abitazione di tipo civile (cat. A/2), identificata al Foglio 9, part.1190-sub 4, del N.C.E.U. ubicata in Via SACCO e VANZETTI n° SNC – Comune di MELICUCCO (RC), di 170 mq di superficie coperta, oltre 45 mq balconi , rendita Euro 387,34.

Prezzo base d'asta: Euro 51.557,76

Offerta minima di acquisto: Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso e pertanto, di **almeno Euro 38.668,32**

Durata asta: giorni 6

Termine asta: 04 Dicembre 2025 ore 12.00 (salvo proroga in caso di offerte negli ultimi 15 minuti)

Termine presentazione della domanda: 27 Novembre 2025, entro le ore 12.00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Orario apertura buste: ore 09.30

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00

ooooo

Stato di occupazione del lotto: libero per la procedura.

Provenienza: compravendita di quota, accettazione eredità per quota residua e divisione.

Abusi edilizi: il CTU, alla cui relazione si rimanda, ha rilevato una "diversa distribuzione planimetrica degli ambienti interni, con la creazione di un altro bagno, la chiusura di vecchi accessi alle camere con l'apertura di nuovi e la conseguente variazione dei prospetti".

Il CTU ha altresì rilevato l'assenza di dichiarazione di agibilità per carenza del certificato di idoneità statica e del relativo collaudo.

Tuttavia, trattasi di difformità che possono essere sanate e di cui il perito ha quantificato i costi, a carico dell'aggiudicatario, nella seguente modalità:

1. Costo certificato statico quantificabile in circa **4.000,00 €** + oneri, precisando che tale valore può variare da tecnico a tecnico

2. Costo deposito genio civile quantificazione che dipende dalla tipologia dell'intervento da **80,00 a circa 600 €**

3. Costo prove di carico e carotaggi per adeguamento alle norme sismiche, considerando circa 8 prove di carico da fare la spesa prevista si aggirerebbe tra le **1.600,00 circa** + IVA precisando che tale valore può variare da laboratorio a laboratorio.

4. Costo per competenze professionista per pratiche aggiornamento presso l'Ente : alla luce delle difformità riscontrate nella documentazione presente presso l'U.T.C. di Melicucco, l'onorario da corrispondere ad un tecnico per effettuare tutti i necessari elaborati per aggiornare la documentazione planimetrica, conseguire l'agibilità dell'immobile, sarà quantificabile in circa **3.000,00 €** + oneri, precisando che tale valore può variare da tecnico a tecnico e che esclude i diritti di segreteria e gli oneri da corrispondere all'ente per le sanzioni, così come non sarà conteggiato il valore dell'IVA, perché dipende dal regime fiscale del tecnico.

5. Costo per competente professionista per pratiche aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio - catasto: presso il catasto l'immobile risulta in anagrafe ma la documentazione non è corretta dato che non sono mai state depositati elaborati planimetrici aggiornati allo stato di fatto, tramite procedura Docfa. Pertanto nel caso di aggiornamento l'onorario da corrispondere ad un tecnico per effettuare tutti i necessari elaborati, è quantificabile in circa **1.000,00 €** + oneri da versare all'agenzia delle entrate, precisando che tale valore può variare da tecnico a tecnico e che non sarà conteggiato il valore dell'IVA, perché dipende dal regime fiscale del tecnico.

Vincoli Giuridici: nessuno

Spese aggiuntive conseguenti all'aggiudicazione: 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.

Regime fiscale: le informazioni verranno fornite dal Professionista Delegato. È possibile usufruire di eventuali agevolazioni (ad es. quelle previste dal d.l. 14 febbraio 2016 n.18, convertito nella legge 8 aprile 2016 n.49, come da ultimo modificato dall'art.1, comma 32, della legge 11 dicembre

2016 n.232, acquisto della prima casa, agevolazioni per la piccola proprietà contadina, etc.)
L'aggiudicatario che intenda avvalersi delle agevolazioni deve consegnare al delegato apposita dichiarazione. L'aggiudicatario può comunque richiedere, ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, che, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. Prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato o presso la Cancelleria, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo. La vendita NON è soggetta ad IVA.

ooooo

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marta Caineri;

Custode: Avv. Stefania Marcucci, Via Papa Giovanni XXIII n. 33, pec: avvstefaniamarcucci@cnfpec.it

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

A) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e potrà essere presentata anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. ; andrà depositata **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale della EDICOM SERVICE srl, www.garavirtuale.it.

B) L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, **inviandola all'indirizzo PEC 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.

C) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa 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, con la precisazione che, 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. Si precisa che questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

D) l'offerente, prima di effettuare 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 ed indicato sul sito www.garavirtuale.it, ossia: IBAN IT02A0326812000052914015770, intestato al gestore . Tale importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 23/24 RGE, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

E) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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".

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". In ogni caso, La procedura da seguire ai fini del deposito dell'offerta sarà resa accessibile sul sito del Tribunale di Palmi mediante il caricamento di un video tutorial.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

1) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio). 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; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

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.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

2) indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura , ossia "Tribunale di Palmi";

3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, ossia RGE 23/24;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto;

5) l'indicazione del referente della procedura, ossia il Professionista Delegato Avv. Stefania Marcucci;

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

- 7) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
- 9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 10) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 11) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 12) 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 (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015, di seguito meglio specificate).

ALLEGATI ALL'OFFERTA

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali;
- d) 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);
- e) 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, copia del provvedimento di autorizzazione,
- f) 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;
- g) 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;
- h) 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- i) all'offerta va allegata la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 22 D.Lgv 21.11.07 n. 231, che potrà essere prodotta comunque entro il termine del versamento del saldo prezzo.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo tramite il portale www.garavirtuale.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito sopraindicato, 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.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti necessariamente da allegare;
- 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;

Si avverte che 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), 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, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

La gara avrà la durata di 6 giorni (sei) e qualora vengano effettuate offerte in aumento 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione, avvalendosi della piattaforma.

Il professionista delegato provvederà al deposito telematico del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, 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.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura -i cui dati saranno comunicati dal delegato a seguito dell'aggiudicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per presentare l'offerta- il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato;

il termine massimo per il deposito dall'aggiudicazione è di 120 giorni (in caso di mancata indicazione del termine verrà considerato il termine massimo) ma l'offerente può indicare nell'offerta un termine inferiore che sarà per lo stesso vincolante; non sono possibili proroghe del termine indicato; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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.

AVVISI GENERALI PER I PARTECIPANTI

Si avvisa che 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 ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Inoltre, si precisa che 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. Si avvisa altresì che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da

trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Si avvisa che 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.

Del presente avviso viene data pubblicità a mezzo:

1) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche; 2) pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it 3) pubblicazione sul sito internet www.asteanunci.it 4) pubblicazione sul sito www.asteavvisi.it; 5) pubblicazione sul sito www.astalegale.net; 6) pubblicazione sul sito www.asteimmobili.it; 7) pubblicazione sul sito www.portaleaste.com; 8) Pubblicazione sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie, edizione nazionale versione digitale" e sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie" in versione digitale, nonché nell'area dedicata del sito del Tribunale di Palmi.

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima sono reperibili anche sul sito: www.asteanunci.it, **nonché tramite il Custode Avv. Stefania Marcucci**, cui gli interessati possono rivolgersi, anche per visitare l'immobile, prenotando tramite il portale delle vendite pubbliche, accedendo sulla sezione dell'annuncio relativo al bene posto in vendita.

Palmi, 02.09.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Stefania Marcucci