

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto **Avv. CLELIA CONDELLO**, con Studio in Polistena alla via S. Francesco d'Assisi n.1, Tel. 0966/949726 - cell. 3388595406, PEC: clelia.condello@coapalmi.legalmail.it, **professionista delegato**, a sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G. E., dott. Marta Caineri, con ordinanza del 22/10/2025, recante disposizioni in ordine alla vendita telematica nella **procedura esecutiva immobiliare n.23/25 R.G.E.**,

AVVISA

che il giorno **26/02/2026** alle ore **15.00** e seguenti si procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona**, per il tramite del gestore della vendita **ASTALEGALE.NET S.p.a.**, il cui portale è il sito internet **"www.spazioaste.it"**, della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare, destinata ad abitazione, posta al primo piano (secondo f.t.) di un fabbricato di maggiore consistenza sito in San Giorgio Morgeto alla via Lutrà n. 17/A, censita al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio Morgeto al Foglio 20 Particella 272 Sub. 6 – Categoria A/3 – Classe 1[^] - Consistenza 4,5 vani.

Il **prezzo a base d'asta** è fissato in **€ 37.141,50** (euro trentasettemilacentoquarantuno/50).

L'offerta minima di acquisto è fissata in **€27.856,13** (euro ventisettemilaottocentocinquantasei/13).

L'offerta minima in aumento è pari a € 1.000,00 (euro mille/00).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il bene per come descritto è venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui per intero richiamata. Quanto alla normativa concernente la regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/85 ora trasfusi nell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze ed accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La 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.

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori ad ¼ rispetto al predetto prezzo base.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (eventuali iscrizioni se esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Immobile libero per la procedura.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

A) Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET S.p.a.**

B) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **"www.spazioaste.it"**

C) Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**.

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 oltre che sul sito del Tribunale di Palmi.

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore **12:00 del giorno antecedente** a quello come sopra fissato per la vendita, 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.

L'offerta, a **pena di inammissibilità**, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ex art. 12, c. 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. 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 (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).

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

Se **l'offerente è minorenne** l'offerta dovrà 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 o un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta dovrà 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'offerta potrà essere presentata per **persona da nominare**, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trova nelle condizioni di legge per potere beneficiare delle **agevolazioni fiscali** previste per **l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni**, (salva la facoltà di avanzare tale richiesta successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo).

L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione:

- dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
- del numero o altro dato identificativo del lotto;
- del referente della procedura;
- della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- del prezzo offerto nonché del termine per il versamento del saldo prezzo, che in ogni caso non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.
- dell'importo versato a titolo di cauzione, nonché della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato, necessario per il suo versamento;
- dell'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

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

- 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 coniugato in regime di comunione legale dei beni**;

- **dichiarazione resa dal coniuge**, tramite il partecipante, a sensi dell'art. 179 del codice civile, ove invece, si intenda **escludere dalla comunione legale i beni** oggetto dei lotti per cui è effettuata l'offerta;

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

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

- 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, se **l'offerta è formulata da più persone**;

-la documentazione (copia della contabile di avvenuto pagamento) attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto dedicato alla procedura esecutiva dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

L'offerente, **prima di effettuare l'offerta d'acquisto** telematica dovrà versare a titolo di **cauzione** una somma pari **al 10% del prezzo offerto**. Tale versamento dovrà essere effettuato **esclusivamente** tramite **bonifico** bancario sul conto dedicato alle Procedure Esecutive del Tribunale di Palmi, intestato al gestore Astalegale.net, alle seguenti **coordinate bancarie IBAN: IT75A0326822300052136399670 Banca Sella**, (non già sul conto corrente bancario intestato alla procedura, che sarà invece indicato dal delegato ai fini del versamento del saldo prezzo).

Il numero di conto corrente è altresì disponibile sul sito del gestore.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n..... RGE, lotto n.... 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.**

Tale importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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.

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.

ESAME E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo tramite il portale www.spazioaste.it del gestore incaricato, ASTALEGALE.NET S.p.a. .

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicate 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 www.spazioaste.it del gestore incaricato, ASTALEGALE.NET S.p.a. 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.

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

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.

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, in tal caso dichiarando aperta la gara.

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 (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., nel qual caso, il professionista procederà alla loro deliberazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato provvederà al deposito telematico del relativo verbale entro il giorno successivo all'aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte** valide il professionista delegato aprirà la **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità asincrona sul più alto prezzo** offerto (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 alla partecipazione alla gara l'offerente, il quale tuttavia sarà libero di partecipare o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00.**

La gara avrà la **durata di 6 (sei) giorni** con **inizio** il **26/02/2026, alle ore 15,00** e **termine** il **04/03/2026, alle ore 12,00.**

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.

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

- tramite la piattaforma del gestore www.spazioaste.it 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.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio e di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore www.spazioaste.it sarà l'unico canale ufficiale per lo svolgimento della vendita e la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni con posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo a doglianze da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di 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 provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione nonché di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del gestore www.spazioaste.it e della documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro lo stesso termine il delegato provvederà, altresì, a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

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 **saldo prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel **termine indicato nell'offerta**, perciò **vincolante e non prorogabile, decorrente dall'aggiudicazione**, o in mancanza di ciò comunque **nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione**. **Nello stesso termine**, l'aggiudicatario a mezzo pec dovrà trasmettere al professionista delegato **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, nonché la dichiarazione scritta di cui all'art.585 c.p.c.** (concernente e informazioni richieste dall'art.22 d.lgs. 231/07), **resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci**, e il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Palmi (Sezione Modulistica – Esecuzioni);

- l'importo pari alla **metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento**, posti a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma 7 DM 227/15 del D.M.227/2015;

- l'importo delle **spese** necessarie per le formalità **di registrazione, trascrizione e voltura catastale per ogni singolo decreto di trasferimento**.

I suddetti importi saranno comunicati dal professionista delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Nel caso di **creditore fondiario** il delegato, successivamente all'aggiudicazione provvisoria, dopo aver effettuato i conteggi, indicherà la parte del saldo prezzo che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario e la parte che dovrà invece essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario potrà anche versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone esplicita comunicazione al professionista delegato.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad iva solo se dovuta. 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. Ulteriori informazioni sul regime fiscale saranno comunque fornite dal professionista delegato.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Della vendita sarà data cumulativamente pubblica notizia attraverso i seguenti canali:

- 1) Pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima;
- 2) Pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto, del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com;
- 3) Pubblicazione sul periodico quindicinale **"Aste giudiziarie"** - Edizione Nazionale in versione digitale e sulla **"Rivista delle Aste Giudiziarie"** in versione digitale;
- 4) Pubblicazione sull'area dedicata del sito internet del Tribunale di Palmi, www.tribunaledipalmi.it

I suddetti adempimenti pubblicitari saranno curati dal delegato per il tramite della Società Edicom - gruppoEdicom, e- mail info.palmi@edicomspa.it.

Il creditore procedente ed i creditori intervenuti sono altresì autorizzati ad effettuare autonomamente ed a proprie spese pubblicità ulteriori su siti internet autorizzati con decreto del Ministro della Giustizia, ex art.173 ter disp. att. c.p.c., nel rispetto della normativa in tema di privacy dei soggetti coinvolti e della direttiva del Garante della Privacy 7.2.2008 (in G.U n. 47 del 25.2.2008).

Tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) sarà possibile consultare la perizia redatta dallo stimatore, nonché prenotare la richiesta di visita degli immobili in vendita. Ulteriori informazioni relative ai beni ed alla procedura potranno essere richiesti dagli interessati al sottoscritto delegato, avv. Clelia CONDELLO, presso il suo studio sito in Polistena, alla Via S. Francesco d'Assisi n.1, oppure telefonicamente ai numeri n.0966/949726 – cell. n. 338/8595406.

Palmi, 18/12/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Clelia Condello