



ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI PALMI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 39/2023 R.G. E.

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. ROCCO MAZZA, delegato, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palmi del 23.1.2025 integrata con successiva Ordinanza del 5.3.2025 contenente disposizioni in ordine alla vendita telematica, nella procedura esecutiva n. 39/2023 R.G.E.,

AVVISA

- che il giorno 27.1.2026 alle ore 12.00, si procederà alla vendita senza incanto (vendita telematica), mediante **deliberazione sulle offerte ed eventuale gara in modalità asincrona** tra gli offerenti presenti telematicamente per il tramite della piattaforma del gestore della vendita **Astalegal.net Spa**, raggiungibile al sito **internet www.spazioaste.it**, della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

### DESCRIZIONE DEL CESPITE

**LOTTO 1:** Diritto di proprietà per la quota di 8/12 di una unità immobiliare destinata ad abitazione ubicata ai piani primo (2° f.t.) e secondo (3° f.t.), con accesso dal piano terra attraverso bene comune non censibile con scala interna.

Composta da due vani e due bagni. L'immobile fa parte di un fabbricato a tre p.f.t..

L'appartamento ha accesso da via Roma attraverso un corridoio e la scala interna, bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati con la particella 1241 sub.4 del foglio 73. Attualmente il corridoio è fisicamente unito all'unità immobiliare al piano terra (identificata al Catasto Fabbricati con la particella 1241 sub.6 del foglio 73, studio privato) però è chiaramente identificabile nell'elaborato



ASTE  
GIUDIZIARIE®

planimetrico e nella planimetria catastale del sub.6. Per separarlo è sufficiente la realizzazione di una parete nella posizione indicata nelle planimetrie catastali. Il costo per la realizzazione della parete è stimato pari a 1.000,00 €; tale spesa graverà, in parti uguali, sugli immobili particella 1241 sub.1 e particella 1241 sub.6.

Esso è composto da un bagno e una camera, attualmente arredata a ufficio, al piano primo (2° f.t.); una camera da letto e un bagno al piano secondo (3° f.t.).

L'unità immobiliare è rifinita con pavimenti in ceramica, intonaco a civile e infissi in alluminio; i bagni sono rivestiti con materiale ceramico.

Si rinvia per la descrizione completa alla perizia redatta dall'esperto.

#### DATI CATASTALI

La unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Cittanova, Foglio 73 particella 1241 sub.1, Categoria A/5, abitazione di tipo ultrapopolare, classe 3, consistenza 3,5 vani. Superficie catastale 79 mq, rendita euro 70,50. Via Roma n. 74, piano T-1-2.

#### PERIZIA DI STIMA E REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Il lotto oggetto di vendita è meglio descritto, oltre che nel presente avviso, nella perizia di stima depositata in atti dal CTU in data 15.10.2024 alla quale si fa espresso rinvio.

La stessa è consultabile sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (pvp.giustizia.it) e sui siti interattivi dedicati alla pubblicità legale.

In perizia il consulente ha evidenziato che la planimetria catastale della particella 1241 sub. 1, comprendente i piani primo e secondo, riporta la dicitura "Data di presentazione: 08/11/1939" il che prova l'esistenza dell'unità immobiliare in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942. Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi non risultano variazioni

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

nella categoria (A5, abitazione) e nella consistenza: essendo abitazione doveva essere dotata di almeno un locale WC.

L'immobile presenta irregolarità non sostanziali regolarizzabili con CILA tardiva. Dall'analisi dei materiali di finitura presenti si deduce che in tempi non molto lontani sono stati effettuati dei lavori di manutenzione con i quali, tra l'altro, sono stati integrati e/o realizzati i servizi igienici.

I suddetti interventi sono classificabili come "manutenzione straordinaria" ai sensi dell'art. 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e possono essere regolarizzati con la presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

Alla sanzione pecuniaria si devono aggiungere i diritti di segreteria a favore del Comune di Cittanova, oltre alle competenze tecniche spettanti al tecnico incaricato per la presentazione della CILA.

Il costo complessivo non è quantificabile in modo deterministico, però con buona approssimazione di può stabilire in € 2.500,00 per ogni unità immobiliare.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia tecnico estimativa...

## STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero per la procedura.-

Si rappresenta che il custode giudiziario è tenuto alla esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo che questi ultimi espressamente non lo esentino

## PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **24.350,00** (ventiquattromilartrecentocinquanta/00).



ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in euro **18.262,50** (diciottomiladuecentosessantadue/50).

L'offerta minima in aumento, in caso di gara, è fissata in euro 1.000,00 (mille/00)=

### DESCRIZIONE DEL CESPITE

**LOTTO 2:** Diritto di proprietà per la quota di 8/12 di una unità immobiliare destinata a studio privato al piano terra. Composta da due vani, un bagno e una piccola corte. L'immobile fa parte di un fabbricato a tre p.f.t.

L'unità immobiliare ha accesso da via Roma sia direttamente sia attraverso un bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati con la particella 1241 sub.4 del foglio 73. Attualmente il bene comune non censibile è fisicamente unito all'unità immobiliare, però è chiaramente identificabile nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale del sub.6. Per separarlo è sufficiente la realizzazione di una parete nella posizione indicata nelle planimetrie catastali. Il costo per la realizzazione della parete è stimato pari a 1.000,00 €; tale spesa graverà, in parti uguali, sugli immobili particella 1241 sub.1 e particella 1241 sub.6.

L'unità immobiliare è composta da due vani e un bagno. L'unità immobiliare è rifinita con pavimenti in ceramica, intonaco a civile e infissi in alluminio; il bagno è rivestito con materiale ceramico.

Si rinvia per la descrizione completa alla perizia redatta dall'esperto.

### DATI CATASTALI

La unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Cittanova, Foglio 73 particella 1241 sub.6, Categoria A/10, Ufficio o studio privato, classe U, consistenza 2,5 vani. Superficie catastale 51 mq, rendita euro 335,70. Via Roma n.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



78, piano T.

## PERIZIA DI STIMA E REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Il lotto oggetto di vendita è meglio descritto, oltre che nel presente avviso, nella perizia di stima depositata in atti dal CTU in data 15.10.2024 alla quale si fa espresso rinvio.

La stessa è consultabile sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (pvp.giustizia.it) e sui siti interattivi dedicati alla pubblicità legale.

In perizia il consulente ha evidenziato che la planimetria catastale della particella 1241 sub. 1, comprendente i piani primo e secondo, riporta la dicitura "Data di presentazione: 08/11/1939" il che prova l'esistenza del fabbricato in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942.

L'immobile presenta irregolarità non sostanziali regolarizzabili con CILA tardiva.

L'unità immobiliare in questione aveva categoria catastale C/3 (Laboratorio per arti e mestieri), risultante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; attualmente risulta dichiarata con categoria A/10 (Uffici e studi privati). Il mutamento di destinazione d'uso rientra nella stessa categoria funzionale, (b) produttiva e direzionale, tra quelle elencate all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.. Pertanto, la suddetta variazione non costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso.

Nella visura storica risulta anche una variazione con causale "divisione": la variazione ha originato le u.i. immobiliari "particella 1241 sub.3" (categoria C/2, corrispondente all'attuale sub.6) e "particella 1241 sub.4" (bene comune non censibile). La "particella 1241 sub.4" è un bene comune al sub. 1 e al sub. 6 (ex sub.3) e rappresenta il disimpegno che consente l'accesso allo studio a piano terra all'abitazione ai piani superiori. Ad oggi, il subalterno 6 (ex sub.3) e il subalterno 4 (b.c.n.c.) non hanno nessuna parete di divisione e di fatto sono uniti. Per



ripristinare la situazione dichiarata in catasto è necessario costruire la parete divisoria.

Le modifiche su elencate possono essere classificate come "interventi di manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e possono essere dichiarati con la presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

Alla sanzione pecuniaria si devono aggiungere i diritti di segreteria a favore del Comune di Cittanova. Oltre alle competenze tecniche spettanti al tecnico incaricato per la presentazione della CILA.

Il costo complessivo non è quantificabile in modo deterministico, però con buona approssimazione di può stabilire in € 2.500,00.

## STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero per la procedura.-

Si rappresenta che il custode giudiziario è tenuto alla esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo che questi ultimi espressamente non lo esentino

## PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **28.600,00** (ventottomilaseicento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in euro **21.450,00** (ventunomilaquattrocentocinquanta/50).

L'offerta minima in aumento, in caso di gara, è fissata in euro 1.000,00 (mille/00)=

## DESCRIZIONE DEL CESPITE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 3:** Diritto di piena proprietà per la quota di 16/27 di una unità immobiliare destinata a studio privato al piano terra. Composta da un piccolo vano di ingresso, una stanza e un bagno. L'immobile fa parte di un fabbricato a tre p.f.t

L'unità immobiliare ha accesso direttamente da via Roma attraverso una doppia porta. Essa è composta da un piccolo vano di ingresso, una stanza e un bagno. I rifinimenti principali consistono in pavimenti in ceramica, intonaco a civile e infissi in legno; il bagno è rivestito con materiale ceramico. Attualmente non è utilizzata e non è arredata.

Si rinvia per la descrizione completa alla perizia redatta dall'esperto.

#### DATI CATASTALI

La unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Cittanova, **Foglio 73 particella 1047 sub.5**, Categoria A/10, Ufficio o studio privato, classe U, consistenza 1,5 vani. Superficie catastale 25 mq, rendita euro 201,42. Via Roma n. 52, piano T.

#### PERIZIA DI STIMA E REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Il lotto oggetto di vendita è meglio descritto, oltre che nel presente avviso, nella perizia di stima depositata in atti dal CTU in data 15.10.2024 alla quale si fa espresso rinvio.

La stessa è consultabile sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) e sui siti interattivi dedicati alla pubblicità legale.

In perizia il consulente ha evidenziato che l'ultima planimetria catastale disponibile per l'immobile di cui alla particella 1047 sub.6 è datata 17/12/2001; considerato il tessuto urbano in cui è inserito il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in questione, nonché il numero di particella (1047) inferiore al numero (1241)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

corrispondente al fabbricato di cui si è accertata l'esistenza nel 1939, si deduce che la costruzione è avvenuta prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942.

L'unità immobiliare, particella 1047 sub.5, aveva categoria catastale C/3 (Laboratorio per arti e mestieri), risultante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; attualmente risulta dichiarata con categoria A/10 (Uffici e studi privati). Il mutamento di destinazione d'uso rientra nella stessa categoria funzionale, (b) produttiva e direzionale, tra quelle elencate all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Pertanto non costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso e può essere interpretato come intervento residuale non riconducibile all'elenco di cui all'articolo 6, 10 e 22 del DPR 380/2001. Esso può essere dichiarato con la presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

Alla sanzione pecuniaria si devono aggiungere i diritti di segreteria a favore del Comune di Cittanova. Oltre alle competenze tecniche spettanti al tecnico incaricato per la presentazione della CILA.

Il costo complessivo non è quantificabile in modo deterministico, però con buona approssimazione di può stabilire in € 2.500,00.

## STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero per la procedura.

Si rappresenta che il custode giudiziario è tenuto alla esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo che questi ultimi espressamente non lo esentino

## PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **10.350,00** (diecimilatrecentocinquanta/00).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in euro **7.762,50** (settemilasettecentosessantadue/50).

L'offerta minima in aumento, in caso di gara, è fissata in euro 500,00 (cinquecento/00)=

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

### DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

- A. Gli immobili pignorati sopra descritti sono posti in vendita nella consistenza e secondo il valore indicato, partendo dalla perizia di stima in atti, redatta dall'Ing. Rocco Surace, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta, con i conseguenti ribassi previsti dall'ordinanza di delega.
- 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 superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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,



ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

E. 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). 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. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso 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' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ASTE  
GIUDIZIARIE®



- A) Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET SPA**;
- B) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet del gestore della vendita **ASTALEGALE.NET SPA**;
- 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 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.
- 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 Astalegal.net S.p.A., in essere presso Banca Sella S.p.A., recante il seguente codice Iban: IT75A0326822300052136399670.
- Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 39/2023 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.
- 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”.
- 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'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 26.1.2026** (ossia il giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it**. **Entro tale data, la somma versata a titolo di cauzione, secondo le previsioni di seguito indicate, dovrà risultare, a pena di inammissibilità dell'offerta medesima, già accreditata sul conto corrente dedicato alle Procedure Esecutive del Tribunale di Palmi ed intestato al gestore della vendita**  
**Astalegale.net**.
- 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, ovverosia 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 e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. 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 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.

- **L'offerta dovrà altresì contenere:**

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

- 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;



- l'indicazione il **professionista delegato** alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione. **Tale importo dovrà essere pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto dedicato alle Procedure Esecutive del Tribunale di Palmi intestato al gestore Astalegal.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).**

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà reso disponibile anche sul sito del gestore;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 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;
- se l'offerente si trova nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni dovrà farne espressa richiesta (salvo la facoltà di avanzare tale richiesta successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo).

- **All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto dedicato alla procedura esecutiva del Tribunale di Palmi intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- i documenti comprovanti i requisiti per le **agevolazioni fiscali** richieste (ad.es. dichiarazione sostitutiva di certificazione), salvo 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 invece si vuole 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 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 del Giudice tutelare;

- 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'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;

- 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 [avvroccomazza@pecstudio.it](mailto:avvroccomazza@pecstudio.it);



## ESAME E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo tramite il portale del gestore incaricato **Astalegale.net Spa** all'indirizzo [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 del gestore [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.

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, dichiarando, ove vi siano più offerte regolari, 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 (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 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 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 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.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:**

€ 500,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00;

€ 1.000,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 100.000,00;

€ 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 200.000,00;

€ 1.800,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 300.000,00;

€ 2.000,00 per immobili stimati da € 300.000,01 a € 400.000,00;

€ 2.500,00 per immobili stimati da € 400.000,01 a € 600.000,00;

€ 5.000,00 per immobili stimati da € 600.000,01 a € 800.000,00;

€ 8.000,00 per immobili stimati ad un valore superiori ad € 800.000,00.

Si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo sopra indicato per ciascun lotto, la gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con data d'inizio coincidente con la data d'udienza del 27.1.2026, come già sopraindicata, nonché di scadenza nel giorno 2.2.2026, 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](http://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 ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.

## 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):

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



- 3- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- 4- 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:

a) del verbale di aggiudicazione;

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del gestore 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

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, se diverso, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

### **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 (detratto l'importo per cauzione già versato), nonché la metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento ai sensi del DM 227/15 e l'importo delle spese necessarie per le formalità di



registrazione, trascrizione e voltura catastale per ogni singolo decreto di trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione).

**Il termine massimo per il deposito del saldo prezzo 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.

Il mancato versamento del saldo-prezzo di vendita 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..

Nel caso di creditore fondiario il delegato, successivamente all'aggiudicazione provvisoria, 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** e obbligato,



solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

### REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, regime IVA, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

### VISITA DEGLI IMMOBILI

Le richieste di visita agli immobili potranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://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.

\*\*\*\*\*

### PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

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., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni antecedenti la vendita mediante:

- 1) **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1 c.p.c.;
- 2) 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](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);



[www.astalegal.net](http://www.astalegal.net); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com);

- 3) sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale in versione digitale e sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" in versione digitale;
- 4) sull'area dedicata del sito del Tribunale di Palmi.-

Gli adempimenti pubblicitari dovranno essere svolti a cura del professionista delegato / custode rivolgendosi alla Società Edicom Spa- via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923, e-mail [info.palmi@edicomspa.it](mailto:info.palmi@edicomspa.it)

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato Avv. Rocco Mazza, e-mail [avv.roccomazza@pecstudio.it](mailto:avv.roccomazza@pecstudio.it), tel./fax, 0966/420322 o presso il gestore della vendita al numero di telefono 02 800 300 21 o alla mail [supportoaste.palmi@astalegal.net](mailto:supportoaste.palmi@astalegal.net)

Il G.E. ha autorizzato il creditore procedente ed i creditori intervenuti ad effettuare pubblicità ulteriori, rispetto a quelle previste dall'ordinanza di delega, su siti internet autorizzati con decreto del Ministro della Giustizia, ai sensi dell'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).

**Gioia Tauro, lì 24.11.2025**

Il Professionista Delegato  
ASTE  
GIUDIZIARIE®