

Il sottoscritto **Avv. Angelo Langone**, delegato ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Marta Caineri, Tribunale di Palmi, del 04.07.2025, nella procedura esecutiva N°55/21 R.G.E. promossa da **BANCA CREDITO COOPERATIVO CITTANOVA** con sede alla Via T. Campanella 1 89022 Cittanova RC codice fiscale 00087180808,

AVVISA

che il **giorno 18.12.2025 alle ore 11:00**, si procederà alla vendita senza incanto con modalità 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.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Descrizione:

Dati Catastali

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con i dati catastali attuali:

- I. Catasto Urbano di Rizziconi, bene personale intestato al debitore esecutato, per i diritti pari a 1/1,
Foglio 21 particella 493 sub.3, Categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq. Rendita € 23,76. Contrada Margi. Piano T;
- II. Catasto Urbano di Rizziconi, bene personale intestato al debitore esecutato, per i diritti pari a 1/1,
Foglio 21 particella 493 sub.4, Categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani. Rendita € 677,85. Contrada Margi. Piano T-1;
- III. Catasto Urbano di Rizziconi, bene personale intestato al debitore esecutato, per i diritti pari a 1/1,
Foglio 21 particella 493 sub.5, Categoria C/7, classe U, consistenza 112 mq. Rendita € 63,63. Contrada Margi. Piano 2.

Descrizione: Comune di Rizziconi, contrada Margi – Piena proprietà di un fabbricato a due piani fuori terra comprendente due abitazioni (una al piano terra, di circa 134 mq, e una al primo piano, di circa 159 mq + balconi), due locali accessori (deposito e tettoia), un locale garage (categoria C6) e locale sottotetto non praticabile (categoria C7), oltre la corte esterna. **Sul fabbricato sono state realizzate opere abusive non sanabili.**

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca Volontaria, derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito in data 04/08/2014 Repertorio 10520/6642, registrata il 05/08/2014 ai numeri 892 RP e 14535 RG, Capitale € 100.00,00 – Durata 15 – Totale 180.000,00 A favore: Banca di Credito Cooperativo di Cittanova - Società Cooperativa con sede in Cittanova, C.F. 00087180808 Contro: debitore esecutato

Pignoramento PROCEDURA ESECUTIVA n° 55/2021, notificato il 18/10/2021 registrato ai n.17624 RG 14817 RP. trascritto: Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/10/2021, Reg. Part. 14817, Reg. Gen. 17624. a favore: Banca di Credito Cooperativo di Cittanova - Società Cooperativa con sede in Cittanova, C.F. 00087180808 Contro: debitore esecutato

Stato di possesso

I beni pignorati, anche se dichiarati in catasto come tre unità immobiliari distinte, in realtà costituivano un unico immobile con pertinenza garage.

Ciò si può dedurre facilmente dagli elaborati grafici allegati all'accatastamento. Allo stato attuale si riscontra la divisione dell'edificio in due abitazioni: una al piano terra e una al primo piano.

L'abitazione al primo piano, per come dichiarato in sede di sopralluogo, attualmente è dato in uso alla figlia del debitore esecutato e del proprio nucleo familiare, in forza di un comodato verbale (cfr. atto notorio del 25-08-2020); a seguito del quale è stata richiesto cambio abitazione il giorno 08/09/2020 al comune di Rizziconi, istanza che è stata accolta con comunicazione del 21/09/2020, prot. n.10358 e n.10361.

L'abitazione al piano terra e il garage sono in possesso del debitore esecutato.

Per quanto riguarda la tettoia al piano 2 (sub.5, categoria C7), trattasi di un sottotetto privo di funzionalità economica in quanto le altezze minima (0,00 m) e media (1,30 m) lo rendono impraticabile.

Riassumendo:

Immobile 1 - Rizziconi (RC), Catasto Fabbricati, foglio 21 particella 493, sub. 3. Categoria C/6. È in possesso dell'esecutato.

Immobile 2a - Rizziconi (RC), Catasto Fabbricati, foglio 21 particella 493, sub. 4. Categoria A/2, Abitazione al piano terra. È in possesso dell'esecutato.

Immobile 2b - Rizziconi (RC), Catasto Fabbricati, foglio 21 particella 493, sub. 4. Categoria A/2, Abitazione al piano primo. È in possesso di terzi in forza di un comodato d'uso verbale.

Immobile 3 - Rizziconi (RC), Catasto Fabbricati, foglio 21 particella 493, sub. 5. Categoria C/7. Di fatto è un sottotetto impraticabile privo di funzionalità economica.

Lavori interni e ampliamenti

Lo stato attuale non corrisponde alle planimetrie depositate nel 2013: si sono rilevate delle variazioni interne, la chiusura di alcuni volumi, l'ampliamento della superficie utile esterna in corrispondenza della copertura del locale

di sgombero e la realizzazione di una tettoia. I volumi aggiuntivi abusivamente realizzati sono (ALL.001/7 nel fascicolo Perizia Lotto 001):

1. chiusura di circa 23 mq della tettoia aperta al piano terra;
2. chiusura di una porzione di veranda, di circa 9 mq, sul lato ovest del fabbricato;
3. ampliamento di circa 1 mq del locale di sgombero a piano terra.

La superficie utile esterna è stata ampliata rendendo calpestabile la copertura del locale di sgombero, sulla quale è stata realizzata una tettoia di circa 21 mq. È stata variata la disposizione dei vani interni e, di fatto, l'originaria abitazione è stata divisa in due abitazioni: una al piano terra e una al primo piano.

Abusi edilizi e sanabilità

A seguito di istanza del CTU, acclarata all'albo pretorio con n.1211 il 28/01/2022, con la quale, tra l'altro, sono stati richiesti tutti i documenti autorizzativi agli atti del comune, il Responsabile dell'area tecnica del comune di Rizziconi, con nota del 22/02/2022 prot. 2403, consegnata a mano al CTU, ha trasmesso una sola pratica edilizia autorizzata: Pratica n.75/2006, consistente in una Denuncia Inizio Attività presentata il 11/12/2006, prot. n.12627, per lavori di manutenzione in copertura. Quindi si evince che altre eventuali pratiche edilizie presentate successivamente non hanno ottenuto la necessaria efficacia di un titolo edilizio valido. Pertanto, tutte le variazioni rilevate ed elencate in precedenza risultano abusive. Il mappale 493 del foglio 21 ricade in zona territoriale omogenea B1 del Programma di Fabbricazione del comune di Rizziconi. Per la zona B1, il lotto minimo per nuove costruzioni è di 500 mq. Per cui, essendo il lotto 493 di 480 mq, non è consentito alcun ampliamento della costruzione che è classificabile come nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 della legge 380/2001, comma 1, lettera e1.

Per quanto sopra, tutti gli ampliamenti realizzati:

1. chiusura di circa 23 mq della tettoia aperta al piano terra;
2. chiusura di una porzione di veranda, di circa 9 mq, sul lato sud del fabbricato;
3. ampliamento di circa 1 mq del locale di sgombero a piano terra;
4. ampliamento della superficie utile esterna con realizzazione di una tettoia di circa 21 mq al primo piano;

non sono sanabili ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, perché non rispettano le Norme Urbanistiche vigenti.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47: gli abusi non sono sanabili in quanto, dagli atti formali esistenti, non si può provare che essi siano avvenuti prima del 31 marzo 2003 (data prevista dalla legge di sanatoria n.326/2003). Le modifiche all'interno delle unità immobiliari esistenti, compreso il frazionamento di fatto di una unità immobiliare in due abitazioni sono classificabili come opere di manutenzione straordinaria (art. 3 della legge 380/2001, comma 1, lettera b). Queste opere sono regolarizzabili mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, dopo l'effettuazione dei lavori, pagando la sanzione pecuniaria di 1.000,00 € (art.6 bis della legge 380/2001). Alla sanzione suddetta si devono aggiungere i diritti di segreteria a favore del Comune di Rizziconi. Oltre alle competenze tecniche spettanti al tecnico asseverante della C.I.L.A. e alla denuncia di variazione catastale da presentare ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, **Il costo complessivo non è quantificabile in modo**

deterministico, però con buona approssimazione di può stabilire in € 4.200,00.

Perizia di stima e Regolarità edilizio-urbanistica e catastale:

Il lotto oggetto di vendita è meglio descritto, oltre che nel presente avviso, nella perizia di stima depositata in atti dal CTU in data 5 maggio 2022 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.

Per quanto concerne la normativa relativa alla regolarità edilizio-urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. Si rinvia integralmente all'elaborato peritale circa ladisamina dello stato di fatto dell'immobile oggetto di vendita.

Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (unico lotto)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone la vendita in un unico lotto.

LOTTO 001 LOTTO UNICO

Comune di Rizziconi, contrada Margi – Piena proprietà di un fabbricato a due piani fuori terra comprendente due abitazioni (una al piano terra, di circa 134 mq, e una al primo piano, di circa 159 mq + balconi), due locali accessori (deposito e tettoia), un locale garage (categoria C6) e locale sottotetto non praticabile (categoria C7), oltre la corte esterna. Sul fabbricato sono state realizzate opere abusive non sanabili. L'intero compendio è identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.21, particella 493, sub. 3, cat. C6 classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 25 mq (garage); particella 493 sub.4, categoria A2 classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie catastale 269 mq; particella 493 sub.5, categoria C7 classe U, consistenza 112 mq.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro 26.614,36 (Ventiseimilaseicentoquattordici/36).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in **€ 19.960,77 (dicianovemilanovecentosessanta/77).**

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore.

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).

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.

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).

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è quello indicato nell'avviso di vendita, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita già espletati ed andati deserti; saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base d'asta.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- A) Il gestore della vendita telematica è la **Società ASTALEGAL.NET**;
- B) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet del gestore della vendita 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

1) 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: - tramite l'apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it ;
- oppure tramite l'apposita funzione “Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica” presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

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.

2) L'offerta con i documenti allegati **dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno 17.12.2025** (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@giustiziacer.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 Astalegal.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.

3) 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, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

4) 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).**

4) 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.

5) L'offerta dovrà altresì contenere:

- 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 del referente della procedura, ossia del professionista delegato, Avv. Angelo Langone;
- 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.

6) 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, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 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 per posta elettronica certificata;

- se l'offerta è presentata per persona da nominare, devono essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 579 ultimo comma e 583 c.p.c.;

- 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).

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 55 del 2021 RGE, lotto n. 1 (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 dedicato alle Procedure Esecutive del Tribunale di Palmi ed intestato al gestore, 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 per il tramite del gestore incaricato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo tramite il portale del gestore incaricato **Astalegal.net Spa** all'indirizzo **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**, 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 esseredisposta 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 deliberazione 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.

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.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio in data 18.12.2025 alle ore 11:00 e scadenza in data

24.12.2025 alle ore 11:00.

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 decorsa 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 ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore 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 dogliananza 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 provvedere, altresì, per il tramite del gestore della vendita telematica, a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate. Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, se diverso, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespote (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.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

Nel caso di creditore fondiario 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.

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.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore precedente:

- 1) sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c.;
- 2) almeno quarantacinque giorni prima e fino al giorno della vendita senza incanto sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, dell'avviso di vendita e della relazione di stima;
- 3) sul periodico quindicinale la rivista delle "Aste Giudiziarie" edizione Nazionale in versione digitale e sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie", in versione digitale e sull'area dedicata del sito del Tribunale di Palmi contenente l'avviso di vendita dell'immobile staggito.

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 1), 2) e 3) dovranno essere svolti a cura del professionista delegato / custode rivolgendosi alla Società Ediservice s.r.l. via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923. e-mail info.palmi@edicomspa.it

Il G.E. ha autorizzato il creditore precedente 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).

Ogni ulteriore informazione, anche in ordine alla visita agli immobili staggiti, potrà essere richiesta dagli interessati al custode giudiziario, **Avv. Angelo Langone**, con Studio in Palmi (RC), alla Via Toselli N° 14, 89015 Palmi (RC), Rec. Tel. Cell. **338/2829212**.

Palmi, li 30.10.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Angelo Langone



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

