

Avviso d'Asta

Procedimento di esecuzione immobiliare n.ro 76/08 promosso da

BANCA DI ROMA SPA.

Il sottoscritto notaio Maria Tripodi, con studio in Polistena

alla via Trieste n.ro 21, delegato dal Giudice

dell'Esecuzione Immobiliare con provvedimento del 23 novembre

2011;

A v v i s a

in data 24 settembre 2026 alle ore dieci e minuti

trenta, (10.30), 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 EDICOM SPA, raggiungibile dal sito

internet www.garavirtuale.it;

dell'immobile di seguito descritto:

LOTTO 1

Ubicazione, consistenza e confini: in Laureana di Borrello,

alla località "Imbiscuso", complesso agricolo industriale per

la coltivazione di insalata belga con il sistema idroponico,

costituito da un corpo di fabbrica principale di circa 2.266

mq., destinato all'attività produttiva, alla conservazione ed

allo stoccaggio del prodotto finito, e da un corpo di

fabbrica secondario di circa 504 mq., destinato ad uffici e

servizi, oltre accessori. Il tutto sorge su una particella con superficie catastale di are 96.04.

Confina con particelle private.

Identificazione catastale: catasto fabbricati foglio 8 particella 99.

Diritti dell'esecutato: intero.

Stato di possesso: il bene è occupato dalla società esecutata.

Vincoli urbanistici: da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laureana di Borrello risulta che il bene di cui al presente lotto è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.ro 34 rilasciata in data 29 ottobre 2001. Dal confronto tra le planimetrie allegate alla pratica

edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate alcune variazioni di lieve entità nella distribuzione interna degli spazi, regolarizzabili mediante presentazione di pratica

edilizia per opere interne presso gli uffici competenti del Comune di Laureana di Borrello (gli interventi per i quali non è richiesto il permesso di costruire possono essere

assentiti con semplice denuncia d'inizio attività a norma dell'art. 22 primo e secondo comma, la cui inosservanza integra solo la violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n.ro 380/2001).

Conformità catastale: scheda catastale da presentare.

Impianti: conformi alla L. n.ro 46/90.

Servitù: il terreno è gravato da servitù di elettrodotto.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.

17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 ora trasfusi nell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001.

Al fascicolo non risulta allegato Attestato di certificazione energetica.

Prezzo base vendita senza incanto: Euro 162.335,20.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in Euro 121.751,40.

L'offerta minima in aumento, in caso di gara, è fissata in Euro 5.000,00.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui integralmente per intero richiamata).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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,

manca 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 un quarto (1/4) rispetto al prezzo base

d'asta.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

A) Il gestore della vendita telematica è la Società **EDICOM**

SPA;

B) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito

internet del gestore della vendita www.garavirtuale.it;

C) Il referente della procedura incaricato delle operazioni

di vendita è la sottoscritta professionista delegata.

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.garavirtuale.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 23 settembre 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@giustiziacert.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 EDICOM SPA.

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, ovvero sia 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).

5) 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.

6) 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, Notaio Maria Tripodi;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di

vendita;

- il prezzo offerto nonchè 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 EDICOM SPA, alle seguenti

coordinate bancarie IBAN: IT02A0326812000052914015770 (Banca

Sella S.p.A.), 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.

7) 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 del firmatario;

- 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 (salva la facoltà di avanzare tale

richiesta successivamente all'aggiudicazione ma prima del

versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 76/08 RGE,

Tribunale di Palmi, lotto n.ro versamento cauzione",

dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle

somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di

ASTE GIUDIZIARIE
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

EDICOM SPA all'indirizzo www.garavirtuale.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte

dal professionista solo nella data e all'ora indicati

nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente

l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni

offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio in data

24 settembre 2026 e scadenza in data 30 settembre 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 EDICOM SPA

(www.garavirtuale.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 **EDICOM SPA** 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 **EDICOM SPA** 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 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 dell'art. 2 comma settimo 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.

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490

c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del

creditore procedente:

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 sul sito internet www.asteannunci.it

dell'avviso di vendita e della relazione di stima;

3) sul quindicinale La rivista delle aste giudiziarie e

missiva, attraverso il servizio di postal target contenente

l'avviso di vendita dell'immobile staggito.

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 2), 3) e 4)

dovranno essere svolti a cura del professionista delegato

rivolgendosi alla Società Edicom S.p.A. via San Donà 28/b

int. 1, Venezia - Mestre, tel. 041/5351922, fax 041/5351923.

email info.palmi@edicomspa.it.

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).

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed

alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di

copie o estratti della perizia di stima, l'accompagnamento

degli interessati per visionare l'immobile (richiesta

quest'ultima da inoltrare esclusivamente tramite il Portale

delle Vendite Pubbliche) sono attività di pertinenza del

custode giudiziario nominato, avv. Valeria Condò, cui gli

interessati possono rivolgersi presso lo studio sito in Gioia

Tauro alla via Diaz n.ro 25, tel. 0966/55954.

Polistena, lì 13 luglio 2026.