

Avviso d'Asta

Procedimento di esecuzione immobiliare n.ro **82/08**, promosso da COMUNE di ROSARNO.

Il sottoscritto **notaio Maria Tripodi, con studio in Polistena**

**alla via Trieste n.ro 21, delegato dal Giudice**

dell'Esecuzione Immobiliare con provvedimento del 28 settembre 2011;

**A v v i s a**

in data **2 ottobre 2025** 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;**

degli immobili di seguito descritti:

**LOTTO 6**

**Ubicazione:** in Gioia Tauro alla Strada Statale 111,

appartamento al quinto piano (sesto fuori terra) della

superficie catastale di mq. 127.

**Identificazione catastale:** Catasto Fabricati del detto Comune

al foglio 33 particella 162 sub 19.

Confina con particella sub 20, pozzo luce, vano scala,

particella sub 22, salvo se altri.

Consistenza: il bene di cui al presente lotto fa parte di un

fabbricato di maggiore consistenza, a sei piani fuori terra,

realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana,

ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo il tratto

urbano della Strada Statale 111. L'edificio, con pianta di

forma quadrangolare, presenta la facciata intonacata e

tinteggiata, in discrete condizioni di conservazione e

manutenzione, con una zoccolatura di marmo a livello del

piano terra; i balconi, presenti sulla facciata prospiciente

la Strada Statale 111 e sulla facciata contrapposta, sono

protetti da ringhiere metalliche. Lo stabile è provvisto di

ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al quinto

piano (6° f.t.), è costituito da ingresso-corridoio, tre

stanze, una cucina, un bagno, un w.c. e un balcone.

L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 3,10

metri, ha una superficie catastale totale, comprese le

superfici scoperte, di 127,00 mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le

pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di

alluminio con vetro singolo, sono protette da tapparelle di

plastica; le porte sono di legno tamburato con contro telaio

di legno. Il bagno e il w.c. hanno finestre che si aprono su

un pozzo luce. Una delle stanze dell'appartamento, priva di

finestre esterne, riceve luce naturale esclusivamente da una

finestrella aperta nel tramezzo che la separa dalla stanza

adiacente. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono

mediocri.

**Impianti:** certificazione di conformità non presente.

**Diritti dell' esecutato:** intero diritto di piena proprietà.

**Stato di possesso:** libero per la procedura.

**Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta

che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato costruito

in virtù della concessione edilizia n. 4795, rilasciata in

data 9 settembre 1970. Non è stato espresso parere in merito

alla conformità urbanistico-edilizia del bene.

**Conformità catastale:** intestazione non corretta per errata

voltura; planimetria catastale non rispondente allo stato dei

luoghi; scheda catastale da aggiornare; inserimento in mappa

catastale non corretto (il tutto come da relazione di

perizia).

Al fascicolo non risulta allegato Attestato di Prestazione

Energetica.

Prezzo base vendita senza incanto: **Euro 36.271,20.**

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base

diminuito fino ad un quarto) è fissata in **Euro 27.203,40.**

**LOTTO 7**

**Ubicazione:** in Gioia Tauro alla Strada Statale 111,

appartamento al quinto piano (sesto fuori terra) della

superficie catastale di mq. 142.

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del detto

Comune al foglio 33 particella 162 sub 20.

Confina con particella sub 21, vano ascensore, vano scala,  
pozzo luce, particella sub 19, salvo se altri.

**Consistenza:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un

fabbricato di maggiore consistenza, a sei piani fuori terra,  
realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana,

ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo il tratto

urbano della Strada Statale 111. L'edificio, con pianta di

forma quadrangolare, presenta la facciata intonacata e

tinteggiata, in discrete condizioni di conservazione e

manutenzione, con una zoccolatura di marmo a livello del

piano terra; i balconi, presenti sulla facciata prospiciente

la Strada Statale 111 e sulla facciata contrapposta, sono

protetti da ringhiere metalliche. Lo stabile è provvisto di

ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al quinto

piano (6° ft.), è costituito da ingresso-corridoio, cinque

stanze, una cucina, un bagno, un w.c., un ripostiglio e un

balcone.

L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 3,10

metri, ha una superficie catastale totale, comprese le

superfici scoperte, di 142,00 mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le

pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di

alluminio con vetro singolo, sono protette da tapparelle di

plastica; le porte sono di legno tamburato con controtelaio

di legno. Il bagno e il w.c., hanno finestre che si aprono su

un pozzo luce. Tre stanze sono prive di finestre esterne. Le

condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri.

**Impianti:** certificazione di conformità non presente.

**Diritti dell' esecutato:** intero diritto di piena proprietà.

**Stato di possesso:** libero per la procedura.

**Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta

che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato costruito

in virtù della concessione edilizia n. 4795, rilasciata in

data 9 settembre 1970. Non è stato espresso parere in merito

alla conformità urbanistico-edilizia del bene.

Durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che il

ripostiglio è stato suddiviso in due porzioni:

1) la prima, di ridotte dimensioni, ha accesso dall'interno

dell'abitazione;

2) la seconda, di dimensioni maggiori, è stata annessa ad

altro ripostiglio, con ingresso autonomo dal vano scala, a

sua volta staccato dal confinante subalterno 21. Le opere

necessarie per realizzare un setto divisorio tra la porzione

di pertinenza del sub 20 e la porzione di pertinenza del sub

21 nonché per rimettere in comunicazione con l'appartamento

la porzione di ripostiglio al momento staccata, dovranno

essere realizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Conformità catastale:** intestazione non corretta per errata

voltura; planimetria catastale non rispondente allo stato dei

luoghi; scheda catastale da aggiornare; inserimento in mappa

catastale non corretto (il tutto come da relazione di

perizia).

Al fascicolo non risulta allegato Attestato di Prestazione

Energetica.

Prezzo base vendita senza incanto: **Euro 35.823,76.**

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base

diminuito fino ad un quarto) è fissata in **Euro 26.867,82.**

**LOTTO 8**

**Ubicazione:** in Gioia Tauro alla Strada Statale 111,

appartamento da ristrutturare al quinto piano (sesto fuori

terra) della superficie catastale di mq. 143.

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del detto

Comune al foglio 33 particella 162 sub 21.

Confina con particella sub 22, pozzo luce, vano scala, vano

ascensore, particella sub 20, salvo se altri.

**Consistenza:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un

fabbricato di maggiore consistenza, a sei piani fuori terra,

realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana,

ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo il tratto

urbano della Strada Statale 111. L'edificio, con pianta di

forma quadrangolare, presenta la facciata intonacata e tinteggiata, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con una zoccolatura di marmo a livello del piano terra; i balconi, presenti sulla facciata Prospiciente la Strada Statale 111 e sulla facciata contrapposta, sono protetti da ringhiere metalliche. Lo stabile è provvisto di ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al quinto piano (6° ft.), è costituito da ingresso-corridoio, due stanze, ampia cucina-soggiorno, un bagno, un w.c., un ripostiglio e un balcone.

L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 3,10 metri, ha una superficie catastale totale, comprese le superfici scoperte, di 142,00 mq.

L'appartamento, da ristrutturare, si presenta privo di pavimenti; le pareti sono intonacate e tinteggiate; nella cucina, nel bagno e nel w.c. i rivestimenti di piastrelle delle pareti sono stati rimossi. Le finestre, di alluminio con vetro singolo, sono protette da tapparelle di plastica; le porte interne sono state rimosse (sono presenti i controtelai di legno). Il bagno e il w.c. hanno finestre che si aprono su un pozzo luce. La cucina-soggiorno presenta un tramezzo incompleto.

**Impianti:** assenti.

**Diritti dell' esecutato:** intero diritto di piena proprietà.

**Stato di possesso:** libero per la procedura.

**Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta

che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato costruito

in virtù della concessione edilizia n. 4795, rilasciata in

data 9 settembre 1970. Non è stato espresso parere in merito

alla conformità urbanistico-edilizia del bene.

Durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che il

ripostiglio è stato suddiviso in due porzioni:

1) la prima, di ridotte dimensioni, ha accesso dall'interno

dell'abitazione;

2) la seconda, di dimensioni maggiori, ha accesso autonomo

dal vano scala; ad essa è stata annessa una porzione di

ripostiglio staccata dal confinante subalterno 20. Le opere

necessarie per realizzare un setto divisorio tra la porzione

di pertinenza del sub 20 e la porzione di pertinenza del sub

21 dovranno essere realizzate a cura e spese

dell'aggiudicatario.

**Conformità catastale:** intestazione non corretta per errata

voltura; planimetria catastale non rispondente allo stato dei

luoghi; scheda catastale da aggiornare; inserimento in mappa

catastale non corretto (il tutto come da relazione di

perizia).

Al fascicolo non risulta allegato Attestato di Prestazione

Energetica.

Prezzo base vendita senza incanto: Euro 27.227,20.

✓

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base  
diminuito fino ad un quarto) è fissata in Euro 20.420,40.

✓

**LOTTO 9**

**Ubicazione:** in Gioia Tauro alla Strada Statale 111,  
appartamento al quinto piano (sesto fuori terra) della  
superficie catastale di mq. 126.

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del detto  
Comune al foglio 33 particella 162 sub 22.

Confina con particella sub 19, vano scala, pozzo luce,  
particella sub 21, salvo se altri.

**Consistenza:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un  
fabbricato di maggiore consistenza, a sei piani fuori terra,

realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana,  
ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo il tratto  
urbano della Strada Statale 111. L'edificio, con pianta di

forma quadrangolare, presenta la facciata intonacata e  
tinteggiata, in discrete condizioni di conservazione e  
manutenzione, con una zoccolatura di marmo a livello del  
piano terra; i balconi, presenti sulla facciata prospiciente

la Strada Statale 111 e sulla facciata contrapposta, sono  
protetti da ringhiere metalliche. Lo stabile è provvisto di  
ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al quinto  
piano (6° ft.), è costituito da ingresso-corridoio, tre

camere, un soggiorno, una cucina, un bagno, un w.c. e un

balcone.

L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 3,10

metri, ha una superficie catastale totale, comprese le

superfici scoperte, di 126,00 mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le

pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di

alluminio con vetro singolo, sono protette da tapparelle di

plastica; le porte sono di legno tamburato con controtelaio

di legno. Il bagno e il w.c. hanno finestre che si aprono su

un pozzo luce. Le condizioni di conservazione e manutenzione

sono buone.

**Impianti:** certificazione di conformità non presente.

**Diritti dell' esecutato:** intero diritto di piena proprietà.

**Stato di possesso:** libero per la procedura.

**Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta

che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato costruito

in virtù della concessione edilizia n. 4795, rilasciata in

data 9 settembre 1970. Non è stato espresso parere in merito

alla conformità urbanistico-edilizia del bene.

**Conformità catastale:** intestazione da rettificare per errata

voltura; inserimento in mappa catastale non corretto (il

tutto come da relazione di perizia).

Al fascicolo non risulta allegato Attestato di Prestazione

Energetica.

Prezzo base vendita senza incanto: Euro 42.968,52.

✓

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in Euro 32.226,39.

LOTTO 11

**Ubicazione:** in Gioia Tauro alla via Monacelli, appartamento al quarto piano (quarto fuori terra) della superficie catastale di mq. 205.

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 27 particella 155 sub 6.

Confina con via Monacelli, passaggio carrabile, vico Dessiè, vano scala, salvo se altri.

**Consistenza:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a complessivi cinque piani fuori terra, ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo la Via Monacelli. L'edificio, realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana, si presenta dall'esterno in buone condizioni di conservazione e manutenzione con la facciata intonacata e tinteggiata nonché rivestita con lastre di marmo a livello del piano terra. Lo stabile è provvisto di ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al quarto piano (5° f.t.), si compone di un ingresso, un corridoio, un'ampia cucina-soggiorno, un salotto, due camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi. L'unità immobiliare, con

altezza interna utile di circa 2,95 metri, ha una superficie

catastale totale, comprese le superfici scoperte, di 205,00

mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le

pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre,

protette da tapparelle di plastica, sono parte di legno con

vetro singolo; le porte sono di legno con controtelaio di

legno. I balconi hanno ringhiere di metallo. Le finestre di

legno e le ringhiere di metallo necessitano di lavori di

manutenzione. Le condizioni di conservazione e manutenzione

complessive sono discrete.

**Impianti:** certificazione di conformità non presente.

**Diritti dell' esecutato:** intero diritto di piena proprietà.

**Stato di possesso:** libero per la procedura.

**Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta

che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato

regolarizzato dal punto di vista urbanistico in virtù della

concessione edilizia n. 72, rilasciata in data 14 settembre

1987. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla

pratica edilizia con i risultati dei rilievi effettuati

durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate le

seguenti difformità, descritte graficamente nell'allegata

Planimetria: 1) una diversa realizzazione dei balconi

prospicienti via Monacelli; 2) la presenza, sul lato opposto

a Via Monacelli, di una portafinestra al posto di una

finestra; 3) una diversa distribuzione interna degli spazi.

Quest'ultimo intervento, per il quale non è richiesto il

permesso di costruire, può essere assentito con segnalazione

certificata d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo

e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza

integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1

- D.P.R. n° 380/2001. Al contrario, per le opere difformi,

fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa,

si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art.

46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

**Conformità catastale:** intestazione non corretta per errata

voltura; planimetria catastale non rispondente allo stato dei

luoghi; scheda catastale da aggiornare; inserimento in mappa

catastale non corretto (il tutto come da relazione di

perizia).

Al fascicolo non risulta allegato Attestato di Prestazione

Energetica.

Prezzo base vendita senza incanto: Euro 57.572,20.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base

diminuito fino ad un quarto) è fissata in Euro 43.179,15.

**LOTTO 12**

**Ubicazione:** in Gioia Tauro alla via Andrea Doria n. 22,

edificio a quattro piani fuori terra da ristrutturare,

costituito da otto appartamenti, della superficie catastale

complessiva di 1.292,00 mq,

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del detto

Comune al foglio 27 particelle 158 sub 1-9-11, 2-10-12, 3, 4,  
5, 6, 7 e 8.

Confina con la particella 1777, con Via A. Doria, con le  
particelle 925, 926, 1727, salvo se altri.

**Consistenza:** il bene di cui al presente lotto consiste in un  
fabbricato a quattro piani fuori terra, da ristrutturare,

ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo la Via Andrea  
Doria. L'edificio, realizzato con struttura in cemento armato

e copertura piana, si presenta dall'esterno in discrete  
condizioni di conservazione, con la facciata intonacata e con

le finestre e le portefinestre dotate di tapparelle. Le  
finestre del vano scala sono sprovviste sia di infissi e sia

di tapparelle. I balconi, protetti da ringhiere di ferro  
presentano in alcuni punti infiltrazioni di umidità. Lo

stabile è predisposto per l'installazione di un ascensore.

All'interno della costruzione sono presenti otto unità  
immobiliari, due per ciascun piano, così identificate: sub

1-9-11, piano terra, 163 mq; sub 2-10-12, piano terra, 155

mq; sub 3, primo piano, 165 mq; sub 4, primo piano, 159 mq;

sub 5, secondo piano, 166 mq; sub 6, secondo piano, 160 mq;

sub 7, terzo piano, 165 mq; sub 8, terzo piano, 159 mq.

Gli interni delle varie unità immobiliari, tutti allo stato

rustico, presentano, rispetto a quanto indicato nei grafici

di progetto e nelle planimetrie catastali, tramezzature

difformi e/o incomplete. I pavimenti sono privi di

rivestimento. Mancano sia le porte e sia gli infissi delle

finestre e delle porte finestre. Gli impianti tecnologici

sono da realizzare.

**Impianti:** assenti.

**Diritti dell' esecutato:** quota pari ad un quarto dell'intero.

**Stato di possesso:** libero per la procedura.

**Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta

che il fabbricato di cui al presente lotto è stato realizzato

in virtù della licenza di costruzione n. 2947, rilasciata in

data 24 maggio 1966. Dal confronto tra gli elaborati grafici

allegati alla pratica edilizia con i risultati dei rilievi

effettuati durante le operazioni di sopralluogo è stato

possibile constatare che gli interni delle varie unità

immobiliari, tutti allo stato rustico, presentano

tramezzature difformi e/o incomplete. Inoltre sono state

rilevate le seguenti difformità: 1) una differente sagoma del

pozzo luce e del vano scala; 2) l'ampliamento, in ciascuno

dei quattro piani, di due vani prospicienti Via Doria; 3) una

differente superficie dei balconi posti allo spigolo nord

dell'edificio. Le difformità descritte sono state evidenziate

nelle planimetrie allegate alla perizia, indicative dello

stato dei luoghi. Per le opere abusive, fatte salve le

determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la

necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 -

D.P.R. n° 380/2001.

**Conformità catastale:** planimetrie catastali non rispondenti  
allo stato dei luoghi; schede catastali da aggiornare.

Prezzo base vendita senza incanto: **Euro 67.829,60.**

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base  
diminuito fino ad un quarto) è fissata in **Euro 50.872,20.**

**LOTTO 13**

**Ubicazione:** in Gioia Tauro, fondo rustico di ettari 2.48.70,  
coltivato ad agrumi, ubicato a circa otto chilometri di  
distanza dal centro abitato di Gioia Tauro.

**Identificazione catastale:** Catasto Terreni del detto Comune  
al foglio 6 particella 5.

Confina con particelle 163, 162, 179, 178, 172, 225, 165,  
260, 95, 241, 154 e con sesto stradone Sovereto.

Dal fascicolo d'ufficio risulta che il terreno ricade in  
ambito agricolo - El.

**Consistenza:** Il terreno, costituito da un unico corpo di  
forma regolare, con giacitura pianeggiante e buona fertilità

agronomica, è identificato con la particella 5, agrumeto di  
ettari 2.48.70. Il lotto, confinante con il lato sud-ovest,

per circa 170,00 metri, con il sesto stradone Sovereto, è  
delimitato da una recinzione realizzata con paletti di ferro

e rete metallica e dispone di un accesso protetto da un

cancello di ferro a due battenti, con apertura di circa 6,00

metri. Al fine di consentire un agevole accesso al fondo, il

cancello di ingresso è stato installato in posizione

arretrata di circa 4,00 metri rispetto al confine con la

strada. Il fondo è occupato in parte, per una porzione di

circa 1,00 ettaro, da un agrumeto di vecchio impianto di

oltre 40 anni di età e in parte, per la rimanente porzione di

circa 1,50 ettari, da un agrumeto di giovane impianto di

circa 3 anni di età. L'agrumeto, con sesto di circa metri

6,00 x metri 4,00, si presenta nel suo complesso in buone

condizioni di vegetazione; la coltura, è dotata di impianto

di irrigazione a micro portata.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni di sopralluogo è

stata rilevata, inoltre, la presenza di un traliccio

dell'alta tensione, con base di circa 2,50 metri x 2,50 metri.

**Diritti dell' esecutato:** diritto del livellario 1/1.

**Stato di possesso:** libero per la procedura.

Prezzo base vendita senza incanto: Euro 82.368,00.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base

diminuito fino ad un quarto) è fissata in Euro 61.776,00.

**LOTTO 14**

**Ubicazione:** in Gioia Tauro, fondo rustico di ettari 3.55.80,

coltivato ad actinidia, ubicato a circa otto chilometri di

distanza dal centro abitato di Gioia Tauro.

**Identificazione catastale:** Catasto Terreni del detto Comune

al foglio 6 particella 126.

Confina con particelle 127, 64, 22, 59, 142, 141, 129 e con sesto stradone Sovereto.

Dal fascicolo d'ufficio risulta che il terreno ricade in ambito agricolo - E1.

**Consistenza:** Il terreno, costituito da un unico corpo di forma regolare, con giacitura pianeggiante e buona fertilità agronomica, è identificato con la particella 126 porzione A, agrumeto di are 97.70, e 126 porzione B, vigneto di ettari 2.58.10.

Il lotto, confinante con il lato nord-est, per circa 110,00 metri, con il sesto stradone Sovereto, è delimitato da una recinzione realizzata con paletti di ferro e rete metallica e dispone di un accesso protetto da un cancello di ferro a due battenti, con apertura di circa 6,00 metri. Al fine di consentire un agevole accesso al fondo, il cancello di ingresso è stato installato in posizione arretrata di circa 5,00 metri rispetto al confine con la strada.

La qualificazione catastale attuale con corrisponde più allo stato dei luoghi dal momento che le colture preesistenti sono state estirpate ed il terreno, allo stato attuale, è coltivato ad actinidia.

La coltivazione, con sesto d'impianto regolare di circa metri 6,00 x metri 4,00, si presenta in buone condizioni di vegetazione ed è dotata di impianto di irrigazione a micro

portata.

Sul fondo è stata rilevata la presenza di una piccola

costruzione, posizionata in prossimità del cancello

d'accesso. Il manufatto, a semplice elevazione e con

copertura ad una falda inclinata, realizzato con struttura

mista, misura in pianta 2,80 metri x 3,80 metri, ha

un'altezza di 2,40 metri al colmo e di 2,15 metri alla gronda

e copre una superficie di circa 11,00 mq. Il manufatto, anche

se proporzionato alle esigenze del fondo, è stato realizzato

senza il rilascio di concessione edilizia.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni di sopralluogo è

stata rilevata, inoltre, la presenza di due tralicci

dell'alta tensione, con base di circa 2,50 metri x 2,50 metri.

**Diritti dell' esecutato:** diritto del livellario 1/1.

**Stato di possesso:** libero per la procedura.

Prezzo base vendita senza incanto: **Euro 133.211,20.**

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base

diminuito fino ad un quarto) è fissata in **Euro 99.908,40.**

**LOTTO 15**

**Ubicazione:** in Gioia Tauro alla traversa Via degli Ulivi,

terreno edificabile della superficie catastale di 295,00 mq.,

ubicato nel centro abitato, in una zona interamente

urbanizzata.

**Identificazione catastale:** Catasto Terreni del detto Comune

al foglio 33 particelle 770 e 772.

Confina con particelle 1047, 776, 771, 769 e con traversa Via degli Ulivi.

Dal fascicolo d'ufficio risulta che il terreno ricade in ambito TR2 - Riorganizzazione.

**Consistenza:** Il terreno, di forma regolare e con giacitura pianeggiante, è delimitato:

-a nord, lungo il confine con la particella 1047, con un muro in blocchi di calcestruzzo, pilastrini e cordolo di cemento armato;

-a sud, lungo il confine con le particelle 771 e 769, e a ovest, lungo il confine con la via pubblica, con una recinzione realizzata con paletti di ferro e rete metallica.

Nessuna delimitazione è presente sul lato est, confinante con la particella 776.

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla Traversa di Via degli Ulivi grazie a un varco presente nella recinzione, priva di serramenti.

**Diritti dell' esecutato:** intero diritto di piena proprietà.

**Stato di possesso:** libero per la procedura.

Prezzo base vendita senza incanto: Euro 22.420,00.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in Euro 16.815,00.

L'offerta minima in aumento, in caso di gara, è fissata in Euro 1.000,00 per ciascun lotto, all'infuori che per il lotto

13 ed il lotto 14 per i quali l'offerta minima in aumento, in

caso di gara, è fissata in Euro 1.500,00 per ciascun lotto.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

Gli immobili pignorati sono posti 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 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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 1 ottobre 2025** (ossia il giorno

anteriore a quello fissato nell'avviso per l'udienza di

vendita telematica), inviandola all'indirizzo PEC del

Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, nonchè 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. 82/08 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 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](http://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 2

ottobre 2025 e scadenza in data 8 ottobre 2025 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](http://www.garavirtuale.it)) sarà visibile a tutti i partecipanti

l'offerta recante il prezzo maggiore nonchè 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) nonchè 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.

**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 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](http://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, dott.ssa Loredana Barcellona,

cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio sito

in Rosarno alla via Carrara n.ro 2, tel. 0966/773822.

Polistena, lì 21 luglio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Maria Tripodi