

**TRIBUNALE DI PALMI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto avv. Anna Panunzio, nella qualità di professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva **n. 24/18 R.G.E.**, vista l'ordinanza di delega del 7.02.2024, visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.;

**AVVISA**

- che il **giorno 19.09.2024 alle ore 9,30**, presso lo studio del delegato, in Palmi, alla via N. Sauro, trav. I, 49, si procederà alla vendita senza incanto (vendita telematica), **mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara in modalità asincrona tra gli offerenti presenti telematicamente per il tramite della piattaforma del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**, raggiungibile al sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), degl'immobili di seguito descritti alle condizioni sotto riportate.

**LOTTE IN VENDITA**

**LOTTO N. 2**

**DESCRIZIONE DEL CESPITE. STATO DI USO E MANUTENZIONE.**

**Diritto di piena ed intera proprietà** di un'abitazione distribuita su tre livelli, della superficie commerciale di circa 298,00 m2, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cittanova al foglio 73 con la particella 1237 sub 3, via Santa Caterina angolo via Roma.

Il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova, all'angolo tra via Santa Caterina e via Roma. La costruzione, a tre piani fuori terra e con copertura a falde inclinate, si compone di un primo corpo di fabbrica realizzato in epoca remota, con struttura

in muratura ordinaria, e di un secondo corpo di fabbrica realizzato nel corso del 1980, con struttura in cemento armato. Dall'esterno l'immobile presenta la facciata intonacata e tinteggiata, in discrete condizioni di manutenzione, le finestre dotate di tapparelle di plastica ed i balconi protetti da ringhiere di ferro. Il lotto è così composto: - **particella 1237 sub 3** - abitazione distribuita su tre livelli.

Il piano terra, con un'altezza interna utile di circa 3,40 metri ed una superficie coperta lorda di circa 37,00 m<sup>2</sup>, si compone di un ampio vano ingresso, con accesso diretto da via Santa Caterina, nel quale è presente una scala a più rampe posta a servizio dei soprastanti piani dell'abitazione. Nel vano ingresso è presente una porta che, al momento, permette l'accesso alla confinante autorimessa, identificata con il subalterno 1 della stessa particella 1237; detto varco dovrà essere chiuso a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il primo piano, con altezza interna utile di circa 3,55 metri, ha una superficie coperta lorda, al netto del vano scala, di circa 249,00 m<sup>2</sup> ed una superficie scoperta di circa 18,00 m<sup>2</sup>; esso si compone di un corridoio, sei camere, un bagno, una cucina, due ripostigli, cinque balconi ed un terrazzino con annesso w.c. Uno dei due ripostigli, con altezza interna media di circa 3,20 metri, ha la copertura ad una falda inclinata realizzata con struttura di legno e copertura di tegole. Detto vano, che ospita al suo interno un forno a legna, è collegato, al momento, con la corte della sottostante autorimessa identificata con il subalterno 1, per mezzo di una scala esterna di ferro. L'accesso alla scala dovrà essere chiuso a cura e spese dell'aggiudicatario. Il w.c. costruito sul terrazzino, con altezza interna media di circa 2,15 metri, ha la copertura realizzata con un solaio inclinato in muratura.

Il secondo piano, in base ai dati di progetto allegati alla concessione edilizia in sanatoria n° 39/90, si componeva del vano scala con copertura piana, di un'ampia

terrazza di circa 196,00 m<sup>2</sup> e di un vano lavanderia di circa 27,00 m<sup>2</sup>, con copertura piana e con altezza interna utile di circa 2,35 metri. In seguito a lavori di trasformazione assentiti con concessione di costruzione n° 57/2000, il vano scala, il vano lavanderia e gran parte della terrazza sono stati coperti con un tetto a falde inclinate, realizzato con struttura metallica e copertura di tegole. Secondo i dati di progetto sarebbero dovute rimanere scoperte una porzione di terrazza di circa 24,00 m<sup>2</sup>, posta al confine con la parete nord della lavanderia, ed una porzione di terrazza compresa tra il vano scala ed il vano lavanderia. Nel corso dello svolgimento delle operazioni di sopralluogo è stato rilevato che la porzione di terrazza compresa tra il vano scala ed il vano lavanderia è stata interamente coperta; detta variazione ha portato alla creazione di un volume aggiuntivo così come descritto graficamente nell'allegata planimetria.

I pavimenti dell'abitazione sono rivestiti con piastrelle di marmo, di varia foggia e colore; fanno eccezione quelli della cucina e del bagno, rivestiti con piastrelle di ceramica, dei due ripostigli e del w.c. esterno, rivestiti con piastrelle di gres e del secondo piano, rivestiti con piastrelle di graniglia. Le pareti della cucina, del bagno e del w.c. sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, quelle di tutti gli altri vani sono intonacate ma non tinteggiate. Le pareti ed i soffitti presentano danni diffusi causati da infiltrazioni di umidità. Le finestre, di legno con vetro singolo, sono protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato con controtelaio di legno. L'unità immobiliare non è provvista di impianto di riscaldamento. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri.

#### **DATI CATASTALI**

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3. **Confini:** la particella 1237 confina, nel suo giro, con le particelle 1236,

1224, 1227, 1238, 1239, 1241, con via Roma e con via Santa Caterina (vedi estratto di mappa allegato alla perizia). Il subalterno 3 confina con i subalterni 1 e 200 della stessa particella 1237 (vedi planimetrie allegate alla perizia).

**Conformità catastale:** tipo mappale e planimetrie catastali da aggiornare. Con nota indirizzata al G.E. in data 15/10/2018 è stato esplicitato quanto segue: il bene di cui al presente lotto, identificato con il sub 3 della particella 1237, consiste in un'abitazione distribuita su tre livelli ubicata all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza comprendente anche il sub 1, autorimessa al piano terra, ed il sub 200, laboratorio al piano terra. Dal confronto tra le planimetrie catastali con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo è stato riscontrato che il sub 1, il sub 200 e la porzione di sub 3 posta al piano terra ricadono entro i confini della particella 1237 mentre il primo ed il secondo piano dell'abitazione presentano una porzione di circa 19,00 m<sup>2</sup> che ricade entro la proiezione della confinante particella 1241. Il fabbricato, costruito in epoca remota, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione in conseguenza dei quali esso è oggi costituito da una parte con struttura in muratura ordinaria e da una parte con struttura in cemento armato. La parte che si proietta sulla confinante particella 1241 è ubicata nella porzione più antica di fabbricato, realizzata con struttura in muratura ordinaria. Da ricerche condotte presso gli uffici del Catasto è emerso che prima del 1985, anche se il fabbricato era stato già accatastato, non era stata presentata alcuna planimetria. Nel 1985 sono stati presentati il tipo mappale, relativo alla nuova conformazione assunta dall'edificio dopo i lavori di ristrutturazione, e le planimetrie che descrivono graficamente il sub 1, il sub 200 ed il sub 3, compresa la differenza di superficie esistente tra piano terra e piani soprastanti. Il tipo mappale non è stato inserito e, per tale ragione, la mappa

catastale riporta ancora la sagoma che l'edificio aveva prima della realizzazione del corpo di fabbrica in cemento armato. Infine è stato evidenziato che la confinante particella 1241 è costituita dal subalterno 6, piano terra, e dal subalterno 1, piano terra, primo e secondo. Dall'esame delle planimetrie catastali di dette unità immobiliari risulta che le porzioni al piano terra occupano l'intera superficie della particella 1241 mentre le porzioni del sub 1 poste al primo ed al secondo piano, occupano la porzione di particella 1241 al netto dell'area occupata dal primo e dal secondo piano del subalterno 3 della confinante particella 1237. Le regolarizzazioni catastali verranno effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.**

Dalla perizia a firma del dott. Zinnato si evince che il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova. L'edificio, realizzato in epoca remota, è oggi costituito, in seguito a lavori di ristrutturazione, in parte con struttura in muratura ordinaria ed in parte con struttura in cemento armato. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Cittanova risulta che, in data 12/11/1990, è stata rilasciata per i lavori sopra citati la concessione edilizia in sanatoria n° 34/1990. Successivamente, in data 10/05/2000, è stata rilasciata la concessione di costruzione n° 57/2000 per la costruzione di un tetto con struttura metallica. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate con i dati rilevati durante le operazioni di sopralluogo è stata riscontrata la seguente difformità: 1) una modifica del tetto con conseguente creazione, al secondo piano, di un vano aggiuntivo nello spazio compreso tra il vano scala ed il vano adibito a lavanderia (vedi planimetrie allegate). 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.

### **VINCOLI GIURIDICI**

Non sussistono vincoli giuridici opponibili alla procedura.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.**

L'immobile è libero per la procedura.

### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.**

Il prezzo a base d'asta è fissato in **euro 36.667,98**

(trentaseimilaseicentosessantasette/98).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in **euro 27.500,98** (ventisettemilacinquecento/98).

In caso di gara tra gli offerenti i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **euro 1.000,00**.

### **LOTTO N. 3**

### **DESCRIZIONE DEL CESPITE. STATO DI USO E MANUTENZIONE.**

**Diritto di piena ed intera proprietà** di un laboratorio al piano terra, della superficie commerciale di circa 69,00 m2, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cittanova al foglio 73 con la particella 1237 sub 200, via Roma angolo via Santa Caterina.

Il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova, all'angolo tra via Roma e via Santa Caterina. La costruzione, a tre piani fuori terra e con copertura a falde inclinate, si compone di un primo corpo di fabbrica realizzato in epoca remota, con struttura in muratura ordinaria, e di un secondo corpo di fabbrica realizzato nel corso del

1980, con struttura in cemento armato. Dall'esterno l'immobile presenta la facciata intonacata e tinteggiata, in discrete condizioni di manutenzione, le finestre dotate di tapparelle di plastica ed i balconi protetti da ringhiere di ferro. Il lotto è così composto:- **particella 1237 sub 200** – laboratorio al piano terra, della superficie commerciale di circa 69,00 m2. L'unità immobiliare, ubicata all'interno del corpo di fabbrica realizzato con struttura in muratura ordinaria, si compone di un unico grande locale con annesso bagno. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'altezza interna utile è pari a circa 3,40 metri. Lungo il lato confinante con la via Roma sono presenti tre porte-vetrine di metallo con vetro singolo, protette con serrande di metallo; lungo il lato confinante con la via Santa Caterina sono presenti una porta-vetrina di metallo con vetro singolo, protetta con serranda di metallo, ed una piccola finestra di ferro e vetro singolo, protetta con una grata di ferro. Le pareti, in prossimità dei pavimenti, presentano danni causati da umidità di risalita. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da ritenere complessivamente discrete.

#### **DATI CATASTALI**

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 200. **Confini:** la particella 1237 confina, nel suo giro, con le particelle 1236, 1224, 1227, 1238, 1239, 1241, con via Roma e con via Santa Caterina (vedi estratto di mappa allegato). Il subalterno 200 confina con i subalterni 1 e 3 della stessa particella 1237 (vedi planimetria allegata).

**Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna difformità riscontrata. Il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova. L'edificio, realizzato in epoca remota, è oggi costituito, in seguito a lavori di

ristrutturazione assentiti con concessione edilizia in sanatoria n. 34/1990, in parte con struttura in muratura ordinaria ed in parte con struttura in cemento armato. L'unità immobiliare di cui al presente lotto è ubicata nella porzione più antica di fabbricato, realizzata con struttura in muratura ordinaria. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Cittanova risulta inoltre che, in data 14/09/1999, è stata rilasciata la concessione di costruzione n. 83/1999 per la variazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto da magazzino a laboratorio per arti e mestieri.

**Conformità catastale:** la planimetria catastale non riporta una finestra presente sul lato dell'immobile

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.**

Dalla perizia del dott. Zinnato si evince che nessuna difformità riscontrata. Il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova. L'edificio, realizzato in epoca remota, è oggi costituito, in seguito a lavori di ristrutturazione assentiti con concessione edilizia in sanatoria n. 34/1990, in parte con struttura in muratura ordinaria ed in parte con struttura in cemento armato. L'unità immobiliare di cui al presente lotto è ubicata nella porzione più antica di fabbricato, realizzata con struttura in muratura ordinaria. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Cittanova risulta inoltre che, in data 14/09/1999, è stata rilasciata la concessione di costruzione n. 83/1999 per la variazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto da magazzino a laboratorio per arti e mestieri.

#### **VINCOLI GIURIDICI**

Non sussistono vincoli giuridici opponibili alla procedura.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.**



L'immobile è libero per la procedura.

### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.**

Il prezzo a base d'asta è fissato in **euro 8.301,60** (ottomilatrecentouno/60).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in **euro 6.226,20** (seimiladuecentoventidue/20).

In caso di gara tra gli offerenti i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **euro 500,00**.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che s'intende qui integralmente 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.

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).

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

A) Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a.**;

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

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

### **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.astetelematiche.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 18.09.2024** (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](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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**

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) Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto possono fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c., o da procuratore munito di regolare procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata (non verrà ritenuta valida l'autentica della sottoscrizione dell'avvocato non trattandosi di atto processuale).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ossia 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.

Nel caso di offerenti plurimi o avvocato per persona da nominare, l'offerta dovrà essere sottoscritta da colui al quale è stata rilasciata la procura.

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.

Se l'offerente è un avvocato che presenta l'offerta per **persona da nominare** a norma degli artt. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c., il mandato conferito per atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà recare una data anteriore alla presentazione dell'offerta medesima e la designazione dell'offerente dovrà essere depositata a norma di legge ed inviata, nello stesso termine, a mezzo pec al professionista delegato all'indirizzo [avv.annapanunzio@avvocatopec.com](mailto:avv.annapanunzio@avvocatopec.com);

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;
- 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT 98 F 03268 22300 052849400444 Banca Sella, via Italia, 2, Biella (non già sul conto corrente bancario intestato alla procedura, che sarà invece indicato dal delegato ai fini del versamento del saldo prezzo)**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini. 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 della vendita telematica, 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 a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- 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. 24/18 RGE, lotto n. ... versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore incaricato al soggetto offerente non

aggiudicatario. 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 **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** all'indirizzo **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'udienza il professionista delegato:



- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando, ove vi siano più offerte regolari, aperta la gara.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il professionista procederà alla 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.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con data d'inizio coincidente con la data d'udienza del 19.09.2024, come già sopraindicata, nonché di scadenza nel giorno 25.09.2024, alle ore 12,00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

- tramite la piattaforma del gestore **www.astetelematiche.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.astetelematiche.it** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento

della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

### **AGGIUDICAZIONE**

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- 1- maggior importo del prezzo offerto;
- 2- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- 3- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- 4- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del gestore unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Gestore delle Vendite dovrà, altresì, provvedere a riaccreditare agli offerenti non aggiudicatari, 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 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.

Nel caso di creditore fondiario il delegato, successivamente all'aggiudicazione provvisoria, indicherà, dopo aver effettuato i conteggi, la parte del residuo saldo prezzo che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario e la parte che dovrà essere versata alla procedura esecutiva.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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.-

### **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) pubblicazione a cura del professionista delegato sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima;

2) pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sui seguenti siti internet:

- [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);  
[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com);

3) pubblicazione sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale, in versione digitale, e sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie" in versione digitale;

4) pubblicazione sull'area dedicata del sito del Tribunale di Palmi.

Gli adempimenti pubblicitari verranno svolti a cura del professionista delegato / custode e tramite la Società Ediservice s.r.l. via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923. e- mail [info.palmi@edicomsrl.it](mailto:info.palmi@edicomsrl.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 recapitare al delegato esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche) sono attività di pertinenza del custode giudiziario nominato, avv. Anna Panunzio, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio sito in Palmi, alla via R. Pugliese, trav. X, 4 oppure alle utenze telefoniche 0966/21531 - cell. 338-2311192.

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto: Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00, al numero 0586.20141, e mail assistenza: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

Palmi, li 28.06.2024

Il Professionista Delegato