

TRIBUNALE DI PALMI
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Anna Panunzio, nella qualità di professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva **n. 68/23 R.G.E.**, vista l'ordinanza di delega del 6.02.2024 emessa dal G.E. del Tribunale di Palmi, visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.;

AVVISA

- che il **giorno 24.10.2024 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, degl'immobili di seguito descritti alle condizioni sotto riportate.

LOTTO 1

DESCRIZIONE DEL CESPITE. STATO DI USO E MANUTENZIONE.

Diritto di proprietà per la quota di 500/1000 di unità immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 1 categoria catastale C6.

Unità immobiliare in comproprietà, comune ed indivisa con altri due comproprietari, con destinazione progettuale e catastale a garage.

Trattasi di unità immobiliare posta a piano terra del fabbricato, con accesso dal cancello posto lungo il viale San Martino, avente larghezza pari a circa 2,60 m.

Dopo aver attraversato il cancello e percorso il cortile interno del fabbricato, si giunge all'ingresso dell'unità in descrizione.

L'ingresso del sub 1 è garantito da una serranda avvolgibile non motorizzata.

Si accede quindi ad un locale in stato manutentivo mediocre, di circa 26,00 mq.

Il pavimento è in marmo e le pareti risultano intonacate e non tinteggiate o comunque con tinteggiatura vetusta.

E' presente un piccolo locale igienico ed una finestra con grata, nel prospetto nord ovest.

Il locale risulta diviso in due elevazioni mediante la realizzazione di soppalco esteso per tutta la superficie ad eccezione della porzione di solaio ove è collocata una scala di accesso in ferro.

Non è possibile dire circa la struttura di realizzazione del soppalco ma dalle caratteristiche apprezzabili a vista, sembra realizzata con tavelloni e putrelle di acciaio.

Il sub 1 è inoltre collegato ad un piccolo locale di circa 3,00 mq che in progetto viene identificato quale locale caldaia, comunicante con lo stesso sub 1 ed accessibile da porta esterna.

Date le caratteristiche dimensionali dell'unità in oggetto, non è possibile definire un valido progetto di divisione.

DATI CATASTALI

Diritto di proprietà per la quota di 500/1000 di unità immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 1 categoria catastale C6.

Conformità catastale:

Categoria catastale congruente: l'immobile, classificato come C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse è di fatto utilizzato quale deposito di pertinenza dell'immobile.

Planimetria catastale non risulta conforme a quanto rilevato in sede di

sopralluogo e nello specifico non risulta riportato il locale igienico e non risulta riportata l'indicazione di soppalco, sono correttamente riportate in planimetria una finestra con grata posta sulla parete nord-ovest ed una porta di accesso al locale caldaia, lato sud est, non previste negli elaborati progettuali del titolo edilizio.

Intestazione catastale: conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.

L'unità immobiliare risulta realizzata in forza del seguente titolo autorizzativo:

Nulla osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Taurianova, in data 06.06.1967 n. 142 per la realizzazione di una costruzione in cemento armato di un fabbricato a due piani, piano terra per magazzini e piano primo per abitazione.

Dal confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e dal progetto autorizzato, è possibile riscontrare le seguenti difformità:

L'unità immobiliare da progetto è destinata a garage, all'attualità rispetto al progetto originario si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Presenza di una finestra con grata sul prospetto nord ovest;
- 2) Presenza di una porta nel prospetto sud est;
- 3) Presenza di un locale igienico;
- 4) Presenza di un soppalco

Per riportare l'unità immobiliare ad uno stato di legittimità, con riferimento agli abusi indicati ai punti 1, 2, 3, sarà necessario presentare SCIA in sanatoria.

Quanto alla difformità riscontrata e riportata al punto 4, al fine di sanare o ripristinare lo stato dei luoghi, sarà necessario presentare idoneo titolo abilitativo in sanatoria.

VINCOLI GIURIDICI

Non sussistono vincoli giuridici opponibili alla procedura, resta ferma tuttavia la comproprietà comune e indivisa.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile è libero per la procedura, resta ferma tuttavia la comproprietà comune e indivisa.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.

Il prezzo a base d'asta è fissato in **euro 2.000,00** (duemila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in **euro 1.500** (millecinquecento/00).

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

LOTTO 2

DESCRIZIONE DEL CESPITE. STATO DI USO E MANUTENZIONE.

Diritto di piena proprietà di un immobile censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 9 (ex sub. 5), categoria catastale F3.

Unità Immobiliare in piena proprietà dell'esecutato, in corso di costruzione, posta al secondo piano (terzo fuori terra) di fabbricato di maggiore consistenza con ingresso da cortile interno al quale si accede da cancello posto su Viale San Martino.

Allo stato attuale l'immobile è di fatto in corso di costruzione allo stato rustico.

Non sono presenti divisori interni ad eccezione di un vano e l'immobile si presenta come un unico grande ambiente di circa 98,00 m².

Non è presente il pavimento e non risulta realizzato il massetto.

L'immobile non è dotato di impianto elettrico.

Sono presenti nella parete in aderenza al corpo scala, e provenienti dal solaio di copertura, delle predisposizioni impiantistiche.

Non è presente la predisposizione e passaggio di colonna di scarico dell'impianto idrico-sanitario.

Sono presenti solo le tamponature e gli infissi esterni, (4 finestre e 2 porte finestre) in legno a vetro singolo con tapparelle in pvc ma prive di cassonetti, in stato manutentivo mediocre.

Le pareti di tamponatura, sul lato interno risultano intonacate al primo strato.

La facciata dell'unità immobiliare è stata completata con cappotto termico e rasatura.

Lungo i prospetti sud est e nord ovest sono presenti n. 2 balconi.

DATI CATASTALI

Diritto di piena proprietà di un immobile censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 9 (ex sub. 5), categoria catastale F3.

Conformità catastale:

Categoria catastale congruente: l'immobile, classificato come F/3 (Unità in corso di esecuzione) è di fatto allo stato rustico, non completo nelle divisioni interne e nelle rifiniture, non abitabile.

Planimetria catastale: non è presente la planimetria catastale in quanto trattasi di unità in corso di costruzione.

Intestazione catastale: conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.

L'unità immobiliare identificata con il sub 9 (categoria catastale F3 – in corso di costruzione) è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo e per la stessa è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 322 prot. 3968 del 25.09.1997.

Si precisa che la pratica di condono sopra detta, è stata richiesta e rilasciata per l'intero piano secondo, ex sub 5, oggi frazionato in sub 8 (cat. A3) e sub 9 (cat. F3).

La domanda di condono in archivio presso l'ufficio tecnico comunale è sprovvista di elaborati grafici.

Ciò non consente a questo CTU di condurre una verifica dettagliata su eventuali difformità tra "l'autorizzato" ed il "costruito" limitatamente alla sola realizzazione delle aperture in facciata, non essendo presenti divisioni interne.

Sulla base di quanto evidenziato non è quindi possibile affermare se vi siano o meno difformità.

E' però doveroso precisare che, come riportato nella perizia di parte generale, l'intero piano secondo (terzo fuori terra) ex sub 5, è stato interamente costruito senza titolo e per tale piano dell'immobile è stata richiesta ed ottenuta concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione di un appartamento. Con lo stesso titolo ne sono state autorizzate le opere di completamento che però, di fatto hanno riguardato solo porzione dell'ex sub 5 che a seguito di frazionamento in due unità immobiliari, ha generato i sub 8 (cat. Cat. A3) e 9 (cat. Cat. F3).

Rilevato preliminarmente che il frazionamento sopra detto non è stato legittimato da alcun titolo edilizio, in quanto non è presente agli atti dell'ufficio tecnico comunale, una segnalazione certificata o ex DIA per la realizzazione di n. 2 unità immobiliari al secondo piano, si ritiene di dover considerare questa ultima attività di frazionamento, non legittimata ma comunque sanabile con la presentazione di SCIA in sanatoria per mancata presentazione di pratica edilizia per frazionamento di immobile.

Ulteriore intervento eseguito in assenza di titolo edilizio, è l'applicazione di cappotto termico nella facciata di competenza del sub 9.

Anche in questo caso, sarà possibile sanare l'abuso mediante presentazione di SCIA in sanatoria.

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 37.000,00** (trentasettemila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in **euro 27.750,00** (ventisettemilasettecentocinquanta/00).

GARA TRA GLI OFFERENTI

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 3

DESCRIZIONE DEL CESPITE. STATO DI USO E MANUTENZIONE.

Diritto di piena proprietà di un immobile censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 8 (ex sub. 5), categoria catastale **A3**.

Immobile in piena proprietà dell'esecutato, adibito ad abitazione principale, posto

al secondo piano (terzo fuori terra) di immobile di maggiore consistenza con ingresso da cortile interno al quale si accede da cancello posto su Viale San Martino.

L'immobile identificato con il sub 8 – abitazione- è composto da ampio ingresso soggiorno con ambiente open space con l'area cucina di circa 69,00 mq calpestabili.

Nell'ingresso è presente una cappottiera/ripostiglio.

Sempre nella zona giorno è presente la lavanderia con bagno di servizio, alle spalle del locale cucina di circa 7,50 mq calpestabili.

Da porta a scomparsa, nell'area giorno, si accede alla zona notte, mediante disimpegno, che conduce a n. 2 camere da letto da 17,50 mq e 20 mq calpestabili e ad un bagno da 6,00 mq calpestabili.

E' presente un balcone continuo sui prospetti sud est e sud ovest di larghezza pari a circa 1.15 m e parapetto in mattoni.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, le pareti sono tinteggiate, il pavimento è in gres porcellanato chiaro, gli infissi sono a taglio termico, in pvc con doppio vetro basso emissivo, sostituiti di nel corso dell'anno 2023.

L'immobile dispone di impianto fotovoltaico dichiarato di circa 6,9 kWp con batterie di accumulo, impianto di climatizzazione del tipo canalizzato a controsoffitto con pompa di calore e impianto di produzione di acqua calda sanitaria con pompa di calore elettrica. E' inoltre dotato di sistema di coibentazione termica esterna in facciata, del tipo "a cappotto" sulle facciate sud est e sud ovest e della coibentazione termica del solaio di copertura.

Il prospetto risulta rifinito e tinteggiato.

Risulta collegato all'appartamento, colonnina di ricarica per autoveicoli elettrici, installata attualmente in magazzino, posto al piano terra del fabbricato, (sub 2) di proprietà dell'esecutato e facente parte della presente procedura esecutiva.

DATI CATASTALI

Diritto di piena proprietà di un immobile **censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 8 (ex sub. 5), categoria catastale A3.**

Conformità catastale:

Categoria catastale congruente: l'immobile, classificato come A/3 (Abitazione

di tipo economico) è di fatto abitazione.

Planimetria catastale: rispetto allo stato attuale non risultano difformità di divisione interna degli ambienti e misure degli stessi. Si rileva uno spostamento di infisso (porta finestra in zona giorno) su prospetto sud ovest e la chiusura di una finestra su prospetto sud est (camera da letto).

Intestazione catastale: conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.

L'unità immobiliare identificata con il sub 8 (categoria catastale A3 - Abitazioni di tipo economico) è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo e per la stessa è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 322 prot. 3968 del 25.09.1997.

Si precisa che la pratica di condono sopra detta, è stata richiesta e rilasciata per l'intero piano secondo, ex sub 5, per la realizzazione di un appartamento.

La domanda di condono in archivio presso l'ufficio tecnico comunale è sprovvista di elaborati grafici.

Ciò non consente a questo CTU di condurre una verifica dettagliata su eventuali difformità tra "l'autorizzato" ed il "costruito".

E' presente per il sub relativo al lotto in esame (sub 8), planimetria catastale presentata in data 07.10.2011 dal cui confronto con quanto rilevato in sede di sopralluoghi, sono emerse solo delle incongruenze relative alle aperture in prospetto riportate al punto precedente – conformità catastale.

Sulla base di quanto rappresentato e dal confronto con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo, è quindi possibile affermare che le difformità presenti nell'immobile consistono nella chiusura di porta finestra in camera da letto e spostamento di porta finestra in locale cucina/pranzo.

E' però doveroso precisare che, come riportato nella perizia di parte generale, l'intero piano secondo (terzo fuori terra) ex sub 5, è stato interamente costruito senza titolo e per tale piano dell'immobile è stata richiesta ed ottenuta concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione di un appartamento. Con lo stesso titolo ne sono state autorizzate le opere di completamento che però, di fatto hanno riguardato solo porzione dell'ex sub 5 che a seguito di frazionamento in due unità immobiliari, ha generato i sub 8 (cat. Cat. A3) e 9 (cat. Cat. F3).

Rilevato preliminarmente che il frazionamento sopra detto non è stato legittimato da alcun titolo edilizio, in quanto non è presente agli atti dell'ufficio

tecnico comunale, una segnalazione certificata o ex DIA per la realizzazione di n. 2 unità immobiliari al secondo piano, si ritiene di dover considerare questa ultima attività di frazionamento, non legittimata da alcun titolo edilizio comunque sanabile con la presentazione di SCIA in sanatoria per mancata presentazione di pratica edilizia per frazionamento di immobile.

In detta sanatoria andranno ricomprese anche le attività necessarie al fine di sanare le difformità prospettiche rilevate.

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 125.000,00** (centoventicinquemila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in **euro 93.750,00** (novantatremilasettecentocinquanta/00).

GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di gara tra gli offerenti i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **euro 1.500,00**.

LOTTO 4

DESCRIZIONE DEL CESPITE. STATO DI USO E MANUTENZIONE.

Diritto di piena proprietà di un immobile censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 2, categoria catastale C2.

Unità Immobiliare in piena proprietà dell'esecutato, posta al piano terra di immobile di maggiore consistenza con accesso diretto mediante serranda esterna motorizzata posta su Viale San Martino.

L'unità immobiliare si presenta come un unico ambiente di circa 67,00 mq oltre un piccolo vano ripostiglio di circa 1,5 mq per il quale, la parte dichiara essere presente predisposizione impiantistica per locale igienico.

Lo stato manutentivo è mediocre.

E' presente l'impianto elettrico, il pavimento è in piastrelle di gres, le pareti risultano intonacate ma non tinteggiate.

E' presente una porta di collegamento con il sub adiacente, anch'esso magazzino ed è presente una finestra con grata su prospetto sud est.

La facciata dell'unità immobiliare è stata completata con tinteggiatura.

DATI CATASTALI

Diritto di piena proprietà di un immobile censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 2, categoria catastale C2.

Conformità catastale:

Categoria catastale congruente: l'immobile, classificato come C/2 (Magazzini e locali di deposito) è di fatto utilizzato quale magazzino/deposito.

Planimetria catastale: la planimetria del sub 2 non è conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo e nello specifico sono riportati n. 2 infissi su area interna in luogo di n. 1 rilevato (non previsti in progetto), non è riportato un piccolo vano ripostiglio (non presente in progetto) e la porta di collegamento tra il sub 2 ed il locale adiacente, risulta spostata rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo (la porta non è prevista in progetto).

Intestazione catastale: conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Dal raffronto con le misurazioni metriche effettuate dalla scrivente, emerge la seguente incongruenza tra la planimetria catastale e stato di fatto: la profondità dell'unità immobiliare nella planimetria catastale è pari a ml 10,33 nella realtà è 10,70.

Riserve: Prendere nota che nella visura catastale è presente la seguente riserva: "Riserva n°5 – Rettifica d'ufficio frazionamento inidoneo".

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.

L'unità immobiliare risulta realizzata in forza del seguente titolo autorizzativo:

Nulla osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Taurianova, in data 06.06.1967 n. 142 per la realizzazione di una costruzione in cemento armato di un fabbricato a due piani, piano terra per magazzini e piano primo per abitazione.

Dal confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e dal progetto autorizzato, è possibile riscontrare le seguenti difformità:

- presenza di porta di collegamento con altro locale posto al piano terra (sub 3) intestato ad altra ditta e non interessato da procedura esecutiva;
- presenza di piccolo locale di circa 2,00 mq, utilizzato come ripostiglio. La parte dichiara che vi è la predissizione impiantistica per la realizzazione di un

locale igienico.

- Presenza di finestra su prospetto sud est.
- Parete divisoria con il sub 3 risulta essere costruita interamente all'interno del sub 2 comportando una larghezza netta dell'unità immobiliare minore di 20 cm rispetto al progetto.

Al fine di ricondurre l'immobile in una condizione di legittimità, si prevede quindi: la chiusura dell'infisso che collega il sub 2 con il locale adiacente censito nel N.C.E.U. con il sub 3;

la regolarizzazione mediante pratica urbanistica, scia in sanatoria della finestra con grata posta sulla parete sud – est e del piccolo locale igienico.

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 40.500,00** (quarantamilaquattrocento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in **euro 30.375,00** (trentamilaquattrocentoquarantacinque/00).

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

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; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto CTU (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 15, comma 5 e 40, c. 6, della medesima l. 47/1985 ora trasfusi nell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001).

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); sono a carico dell'aggiudicatario ai sensi del D.M. 15.10.2025 n. 227, la metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento (calcolata tenendo conto del valore complessivo di ogni decreto di trasferimento) nonché le spese sostenute per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale per ogni singolo decreto di trasferimento).

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; sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto dedicato alle procedure esecutive del Tribunale di Palmi;
- 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”.

- la procedura da seguire ai fini del deposito dell'offerta sarà resa accessibile sul sito del Tribunale di Palmi mediante il caricamento di un video tutorial consultabile anche 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 23.10.2024** (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 **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

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. 68/23 RGE, lotto ... 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”.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l’aggiudicatario dovrà trasmettere a mezzo pec al Professionista Delegato la dichiarazione scritta di cui all’art. 585 ultimo comma c.p.c. (concernente le informazioni richieste dall’art. 22 d. lgs. 231/07), resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, ed il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Palmi (sezione **Modulistica - Esecuzioni**).

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**

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**, 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 data d'inizio coincidente con la data d'udienza del 24.10.2024, come già sopraindicata, nonché di scadenza nel giorno 29.10.2024, 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; www.asteavvisi.it; www.astegiudiziarie.it;
www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; 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 il GRUPPO EDICOM S.p.a. via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923. e- mail info.palmi@edicomspa.it.

Il G.E. ha autorizzato il creditore 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 N. sauro, trav. I, 49 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

Palmi, li 22.07.2024

Il Professionista Delegato