

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Avviso d'Asta

Procedimento di esecuzione immobiliare n.ro 174/91 promosso da ISTITUTO NAZIONALE CREDITO EDILIZIO.

Il sottoscritto notaio Maria Tripodi, con studio in Polistena alla via Trieste n.ro 21, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con provvedimento del 21 luglio 2007;

A v v i s a

in data 28 novembre 2024 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 al sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

dell'immobile di seguito descritto:

**LOTTO UNICO**

**Ubicazione:** in Rizziconi, alla località "Barbara", fondo rustico.

**Identificazione catastale:** Catasto Terreni del detto Comune al foglio 31 particelle 1177 (ex 681), 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727 e 728.

Ricade quanto alle particelle 708 (per mq. 75 circa), 710 (per mq. 88 circa) e 711 (per mq. 83 circa) "ZONA B SATURA", quanto alla particella 727 in parte "STRADA DI PIANO", quanto alla restante parte delle particelle 708, 710, 711 e 727 ed a tutte le altre particelle "TERRENO AGRICOLO NON EDIFICABILE".

**Precisazioni:** Dal fascicolo d'ufficio risulta che, al fine di garantire l'accesso ai lotti già venduti nei precedenti esperimenti d'asta, che come risulta dagli accertamenti effettuati non hanno accesso diretto dalla via pubblica, viene previsto l'accesso ed il passaggio (anche di condutture interrato elettriche, idriche, telefoniche, ecc.) tramite le particelle 707 (ex lotto 25) e 1177 (ex 681), come indicato in rosso nella planimetria a pag. 7 della Perizia di Stima.

Prezzo base vendita senza incanto: Euro 333.720,00.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in Euro 250.290,00.

L'offerta minima in aumento, in caso di gara, è fissata in Euro 2.000,00.

#### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze,

accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è quello indicato nell'avviso di vendita, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita già espletati ed andati

deserti; saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad 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

seguito percorso: Homepage > Tutorial > Compilazione offerta

telematica.

2) L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata

entro le ore 12:00 del giorno 27 novembre 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 EDICOM SPA.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene

generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte

del gestore di posta elettronica certificata del Ministero

della Giustizia.

3) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere

sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un

certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato

da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei

certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di

posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5

del D.M. n. 32/2015.

4) In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

5) **L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:**

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

6) **L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato, Notaio Maria Tripodi;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto nonchè il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione. Tale importo dovrà essere pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto dedicato alle Procedure Esecutive del Tribunale di Palmi, intestato al gestore EDICOM SPA, alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT02A0326812000052914015770 (Banca Sella S.p.A.), non già sul conto corrente bancario intestato alla procedura, che sarà invece indicato dal delegato ai fini del versamento del saldo prezzo. L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero di conto corrente sarà reso disponibile anche sul sito del gestore;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata

utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le

comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le

comunicazioni previste.

**7) All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale

del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento della cauzione

(segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento)

tramite bonifico bancario sul conto dedicato alla procedura

esecutiva del Tribunale di Palmi intestato al gestore, da cui

risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata

addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione

legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del

codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito

successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del

prezzo). Se invece si vuole escludere il bene aggiudicato

dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite

il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.

179 del codice civile, allegandola all'offerta;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento

d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente

e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del

provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del firmatario;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta laddove questa venga trasmessa per posta elettronica certificata;

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

- se l'offerente si trova nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni dovrà farne espressa richiesta (salva la facoltà di avanzare tale

richiesta successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 174/91 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**.

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 28 novembre 2024 e scadenza in data 4 dicembre 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 **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) nonché la metà dei compensi

spettanti al delegato per la fase di trasferimento ai sensi

dell'art. 2 comma settimo del DM 227/15 e l'importo delle  
spese necessarie per le formalità di registrazione,  
trascrizione e voltura catastale per ogni singolo decreto di  
trasferimento (che il professionista delegato comunicherà  
all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione).

Il termine massimo per il deposito del saldo prezzo è di 120  
giorni (in caso di mancata indicazione del termine verrà  
considerato il termine massimo) ma l'offerente può indicare  
nell'offerta un termine inferiore che sarà per lo stesso  
vincolante; non sono possibili proroghe del termine indicato.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al  
professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione  
a saldo.

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

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo  
ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della

vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

#### REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, regime IVA, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

#### 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](mailto:info.palmi@edicomspa.it).

Il G.E. ha autorizzato il creditore procedente ed i creditori intervenuti ad effettuare pubblicità ulteriori, rispetto a

quelle previste dall'ordinanza di delega su siti internet autorizzati con decreto del Ministro della Giustizia, ai sensi dell'art. 173 ter disp att. c.p.c., nel rispetto della normativa in tema di privacy dei soggetti coinvolti e della direttiva del Garante della Privacy 7.2.2008 (in G.U n. 47 del 25.2.2008).

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile (richiesta quest'ultima da inoltrare esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche) sono attività di pertinenza del custode giudiziario nominato, avv. Maria Teresa Ditto, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio sito in Seminara alla via Stradone n.ro 7, tel. 0966/317121.

Polistena, lì 30 settembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Maria Tripodi