

STUDIO LEGALE  
**AVV. FIORELLA STARTARI**  
*Patrocinante in Cassazione*  
via XXIV Maggio n.72  
89029 TAURIANOVA (RC)  
Tel e Fax: 0966.449507 – Mobile:3384057684  
Partita Iva: 02400540809  
E.mail: fiorellastartari@gmail.com  
Pec: [fiorella.startari@coapalmi.legalmail.it](mailto:fiorella.startari@coapalmi.legalmail.it)

## **TRIBUNALE di PALMI** **Esecuzioni Immobiliari**

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

#### **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 8/2024 R.G.E.**

Il professionista Delegato, avv. Fiorella STARTARI, con studio in Taurianova (RC) alla via XXIV Maggio n.72, tel. e fax 0966.449507, Pec: [fiorella.startari@coapalmi.legalmail.it](mailto:fiorella.startari@coapalmi.legalmail.it)

- visto il provvedimento di delega emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 9 maggio 2025 nella procedura esecutiva immobiliare n.8/2024 R.G.E.

#### **AVVISA**

che il giorno **3 OTTOBRE 2025**, alle ore **15:30** con seguito, dinanzi al Professionista Delegato **avv. Fiorella STARTARI** si procederà alla Vendita Telematica Asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/2/2015, n.32:

**LOTTO UNICO:** Piena proprietà di un immobile uso ufficio sito al piano terra nel Comune di Rosarno, via Bolzano n.4, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 21, part. 935 sub.1. L'immobile è costituito da un corridoio centrale che disimpegna i vari ambienti: un grande vano finestrato di oltre 26 mq, un vano finestrato di circa 16 mq, un'altra camera di oltre 12 mq che si affaccia sul cortile su via Spalato, un piccolo ripostiglio cieco ed un locale igienico. Gli infissi e le persiane esterne sono in legno massello, ma privi di vetro camera; le porte interne sono in legno tamburato di tipo economico; la pavimentazione e i rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di ceramica; in tutti i vani vi è un controsoffitto in perlinato di legno. Non vi è impianto di riscaldamento. L'immobile al piano terra occupa una superficie lorda di 92,14 mq, per una superficie netta calpestabile di 71,14 mq ed un'altezza utile interna di 305 cm al controsoffitto. L'edificio è corredato di Permesso di Costruire n°57/2011 del 31/10/2011 per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio.

**UBICAZIONE:** COMUNE DI ROSARNO VIA BOLZANO N.4

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** BENE RICADENTE NEL COMUNE DI ROSARNO (RC), RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 21, PART. 935 SUB.1 - CAT. A/10, CLASSE U,

STUDIO LEGALE  
**AVV. FIORELLA STARTARI**  
*Patrocinante in Cassazione*  
via XXIV Maggio n.72  
89029 TAURIANOVA (RC)  
Tel e Fax: 0966.449507 – Mobile:3384057684  
Partita Iva: 02400540809  
E.mail: fiorellastartari@gmail.com  
Pec: [fiorella.startari@coapalmi.legalmail.it](mailto:fiorella.startari@coapalmi.legalmail.it)

CONSISTENZA 4,5 VANI, SUP. CATASTALE TOTALE: 92 MQ, RENDITA 604,25 €, VIA BOLZANO N°4, PIANO TERRA

**CONSISTENZA:** SUPERFICIE LOTTO MQ. 92

**DIRITTI DELL' ESECUTATO:** PIENA PROPRIETÀ.

**STATO DELL'IMMOBILE:** LIBERO.

**PREZZO BASE D'ASTA € 31.840,00**

**OFFERTA MINIMA D'ACQUISTO € 23.880,00**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 1.000,00**

**SI PRECISA CHE IN FASE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DI RILANCIO IN AUMENTO IN CASO DI GARA NON È CONSENTITO L'INSERIMENTO DI IMPORTI CON DECIMALI**

\* \* \*

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**a)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (**che deve intendersi qui per intero richiamata**); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

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, anche con riferimento alla Legge n.47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art.2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate nei paragrafi successivi.

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

**b)** Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

**c)** Quanto al regime fiscale, il prezzo della vendita sarà maggiorato di iva solo se dovuta. Ove ne ricorrano le condizioni, l'aggiudicatario che intende avvalersi delle agevolazioni previste dal d.l. 14 febbraio 2016 n.18, convertito nella legge 8 aprile 2016 n.49, come da ultimo modificato dall'art.1, comma 32, della legge 11 dicembre 2016 n.232, acquisto della prima casa, agevolazioni per la piccola proprietà contadina, deve consegnare al delegato apposita dichiarazione. L'aggiudicatario può comunque richiedere, ove ne ricorrano le condizioni, ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, che ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, la base imponibile sia determinata secondo il criterio del c.d. prezzo - valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato o presso la Cancelleria, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

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

**d)** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985, n.4 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/6/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**e)** Ogni 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 ottobre 2015 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.

**f)** Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008 n.37 e del D.Lgs.n.192 del 2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate

nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**g)** L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura, dovrà presentare apposita, espressa dichiarazione di esonero ex art. 560, comma 6, c.p.c..-

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato ad uso non abitativo dal debitore esecutato o da terzi senza titolo o nel caso di immobili commerciali, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

**h)** Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

Il Giudice dell'Esecuzione dispone:

- a) che il gestore della vendita telematica sia la società incaricata ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., nel rispetto del criterio della rotazione temperata recepito da questo Tribunale di Palmi;
- b) che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito internet del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;
- c) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

#### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c. tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale della società incaricata ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto dedicato alle Procedure Esecutive del Tribunale di Palmi.

Il "**manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica**" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 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).

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.

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.

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

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. n. 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).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del D.M. 32/2015:**

- 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; per 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 l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

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;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale **“Proc. Esecutiva n.8/2024 RGE, lotto unico, versamento cauzione”**;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
  - la documentazione attestante il versamento [segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento (anche in formato pdf)] tramite bonifico bancario sul conto del gestore della piattaforma dell'importo della cauzione, da cui risulti anche il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - la ricevuta (anche in formato pdf) relativa al pagamento del bollo;
  - la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo, del D.M. 227/2015);
  - 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - se il soggetto offerente è minorenni, 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;
  - 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.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art.585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).



L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario dedicato alle Procedure Esecutive del Tribunale di Palmi ed intestato al gestore con causale “**Proc. Esecutiva n.8/2024 RGE, lotto unico, versamento cauzione**”, senza ulteriori specificazioni, le cui coordinate sono: **IT 98 F 03268 22300 052849400444** (non già sul conto corrente bancario intestato alla procedura, che sarà invece indicato dal delegato ai fini del versamento del saldo).

Tale importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero di conto corrente sarà reso disponibile come sopra indicato sul sito del gestore.

**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 ult. co. cpc** (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, fornendo al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21/11/2007 n.231, ed il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Palmi** (sezione “Modulistica” – “Esecuzioni”).

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.8/2024 RGE, lotto unico, 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 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 dal gestore incaricato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.



L'importo bonificato dall'offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal gestore sul c/c intestato alla procedura ed aperto dal delegato non oltre 5 giorni dalla comunicazione dell'IBAN di tale conto corrente da parte del delegato.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art.571 comma 3 c.p.c. che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

### **ESAME DELLE 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., [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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., [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.

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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
  - 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 aperta la gara;
- 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.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

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.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 100.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 200.000,00; € 1.800,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 300.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 300.000,01 a € 400.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 400.000,01 a € 600.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati da € 600.000,01 a € 800.000,00; € 8.000,00 per immobili stimati ad un valore superiori ad € 800.000.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni** con individuazione della data d'inizio, coincidente con la data d'udienza di cui sopra, il 3 ottobre 2025, nonché di scadenza il 8 ottobre 2025, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

**Il delegato fissa alle ore 12:00 del giorno di scadenza** il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., [www.astetelematiche.it](http://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 di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., [www.astetelematiche.it](http://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 (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

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

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

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).

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

#### **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 e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato;

il termine massimo per il deposito dall'aggiudicazione 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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art.587 c.p.c.. Nel caso di creditore fondiario nell'avviso va specificato che successivamente all'aggiudicazione provvisoria 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.

### **PUBBLICITÀ**

Della vendita sarà data cumulativamente pubblica notizia attraverso i seguenti canali:

1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c. a cura del professionista delegato, 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.asteeavvisi.it](http://www.asteeavvisi.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);  
[www.astemobili.it](http://www.astemobili.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.

In considerazione del provvedimento del Garante della Privacy del 7.02.2008 (in G.U n. 47 del 25.2.2008), nelle sopra indicate pubblicità non dovrà essere riportato alcun riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva.

### **MODALITA' OPERATIVE DELLA RICHIESTA DI PUBBLICITA'**

Il Delegato procederà agli adempimenti necessari per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, previa richiesta al GRUPPO EDICOM SPA della predisposizione e trasmissione del file XML necessario per il caricamento dell'annuncio.

Avrà altresì cura, al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP, di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 co. 2 cpc.

STUDIO LEGALE  
**AVV. FIORELLA STARTARI**  
*Patrocinante in Cassazione*  
via XXIV Maggio n.72  
89029 TAURIANOVA (RC)  
Tel e Fax: 0966.449507 – Mobile:3384057684  
Partita Iva: 02400540809  
E.mail: [fiorellastartari@gmail.com](mailto:fiorellastartari@gmail.com)  
Pec: [fiorella.startari@coapalmi.legalmail.it](mailto:fiorella.startari@coapalmi.legalmail.it)

Il Delegato, acquisito dal creditore procedente il fondo spese dedicato, effettuerà in favore di ciascun gestore il pagamento per i servizi di pubblicità e di messa a disposizione della piattaforma per la vendita telematica alle coordinate IBAN e secondo gli importi analiticamente indicati nell'apposito modello di richiesta unico, disponibile nell'area riservata del sito del Tribunale di Palmi nella sezione Vendite Giudiziarie.

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 2), 3) e 4) vengono svolti a cura del professionista Delegato / Custode rivolgendosi alla Società Ediservice s.r.l. Gruppo Edicom sul seguente indirizzo e- mail: [info.palmi@edicomspa.it](mailto:info.palmi@edicomspa.it).

La società Ediservice srl-Gruppo Edicom coordinerà l'espletamento congiunto dei servizi di pubblicità, trasmettendo ad Aste Giudiziarie in Linea Spa e ad AstaLegale.net Spa quanto necessario per la pubblicazione sui rispettivi siti di riferimento.

Il creditore procedente ed i creditori intervenuti sono autorizzati ad effettuare autonomamente ed a proprie spese, pubblicità ulteriori rispetto a quelle previste dall'ordinanza di delega, purché 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)

### **ASSISTENZA**

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Maggiori informazioni presso il Custode/Professionista Delegato avv. Fiorella Startari con studio in Taurianova (RC) alla via XXIV Maggio n.720 (Email: [fiorellastartari@gmail.com](mailto:fiorellastartari@gmail.com) - Tel. e fax: 0966/449507- mobile: 3384057684).

\*

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

STUDIO LEGALE  
**AVV. FIORELLA STARTARI**  
*Patrocinante in Cassazione*  
via XXIV Maggio n.72  
89029 TAURIANOVA (RC)  
Tel e Fax: 0966.449507 – Mobile:3384057684  
Partita Iva: 02400540809  
E.mail: [fiorellastartari@gmail.com](mailto:fiorellastartari@gmail.com)  
Pec: [fiorella.startari@coapalmi.legalmail.it](mailto:fiorella.startari@coapalmi.legalmail.it)

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Ge:

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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);
- pubblicazione sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" – Edizione nazionale, in versione digitale, e sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie", in versione digitale;
- Pubblicazione sull'area dedicata del sito del Tribunale di Palmi.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Taurianova-Palmi, 15 luglio 2025

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Fiorella STARTARI**

(F.to digitalmente)