

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Avviso d'Asta

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

Il sottoscritto notaio Maria Tripodi, con studio in Polistena alla via Trieste n.ro 21, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con provvedimento del 28 settembre 2011;

A v v i s a

in data 10 dicembre 2026 alle ore dieci e minuti trenta,

(10.30), si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica, mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara in modalità asincrona tra gli offerenti presenti telematicamente per il tramite della piattaforma del gestore della vendita EDICOM SPA, raggiungibile dal sito internet www.garavirtuale.it; degli immobili di seguito descritti:

LOTTO 2

Ubicazione: in Gioia Tauro, magazzino della superficie di circa 135 metri quadrati, sito sulla Strada Statale 111.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del detto Comune al foglio 33 particella 162 sub 28.

Confina con particella 162 sub 29, ingresso e vano scala, Strada Statale 111, salvo se altri.

Consistenza: l'immobile è sito al piano terra di un

fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana.

La facciata, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, è rifinita con rivestimento plastico e con una zoccolatura di marmo al piano terra.

Il piano terra di cui fa parte l'unità immobiliare risulta di forma rettangolare e con il suo asse maggiore orientato da nord-est a sud-ovest, misura 10,60 metri per 24,00 metri circa. I due lati lunghi sono privi di aperture, il lato corto di nord-est si affaccia su una piccola corte di pertinenza esclusiva mentre il lato corto di sud-ovest ha due ampie porte-vetrine che si aprono direttamente sulla Strada Statale 111.

L'intero magazzino di cui fa parte l'unità immobiliare ha un'altezza interna utile di circa 4,00 metri ed è costituito da un unico ampio locale della superficie utile di circa 240,00 mq. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di granito; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte-vetrine sono di alluminio con vetro singolo, protette da serrande metalliche. La corte retrostante ha una superficie libera di circa 30,00 mq. La superficie catastale complessiva del magazzino è pari a 265,00 mq..

Con riferimento all'unità immobiliare in vendita, si specifica che la vetrina è stata sostituita da una saracinesca.

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

Diritti dell' esecutato: intero diritto di piena proprietà.

Conformità urbanistico-edilizia: da informazioni assunte

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta

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

in virtù della Concessione Edilizia n.ro 4795, rilasciata in

data 9 settembre 1970. Nel corso delle suddette ricerche non

sono state reperite le planimetrie associate alla citata

autorizzazione e, per tale ragione, non è possibile esprimere

un parere in merito alla conformità urbanistico-edilizia del

bene.

Per il frazionamento del solo piano terra del fabbricato è

stata presentata al Comune di Gioia Tauro in data 27 ottobre

2023 CILA Edilizia protocollo n.ro 477570/2023.

Prezzo base vendita senza incanto: Euro 62.985,00.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base

diminuito fino ad un quarto) è fissata in Euro 47.237,75.

LOTTO 6

Ubicazione: in Gioia Tauro alla Strada Statale 111,

appartamento al quinto piano (sesto fuori terra) della

superficie catastale di mq. 127.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del detto Comune

al foglio 33 particella 162 sub 19.

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

particella sub 22, salvo se altri.

Consistenza: il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a sei piani fuori terra, realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana, ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo il tratto urbano della Strada Statale 111. L'edificio, con pianta di forma quadrangolare, presenta la facciata intonacata e tinteggiata, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con una zoccolatura di marmo a livello del piano terra; i balconi, presenti sulla facciata prospiciente la Strada Statale 111 e sulla facciata contrapposta, sono protetti da ringhiere metalliche. Lo stabile è provvisto di ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al quinto piano (6° f.t.), è costituito da ingresso-corridoio, tre stanze, una cucina, un bagno, un w.c. e un balcone.

L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 3,10 metri, ha una superficie catastale totale, comprese le superfici scoperte, di 127,00 mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di alluminio con vetro singolo, sono protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato con controtelaio di legno. Il bagno e il w.c. hanno finestre che si aprono su un pozzo luce. Una delle stanze dell'appartamento, priva di finestre esterne, riceve luce naturale esclusivamente da una

finestrella aperta nel tramezzo che la separa dalla stanza

adiacente. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono

mediocri.

Impianti: certificazione di conformità non presente.

Diritti dell' esecutato: intero diritto di piena proprietà.

Stato di possesso: libero per la procedura.

Conformità urbanistico-edilizia: da informazioni assunte

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta

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

in virtù della concessione edilizia n. 4795, rilasciata in

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

alla conformità urbanistico-edilizia del bene.

Conformità catastale: intestazione non corretta per errata

voltura; planimetria catastale non rispondente allo stato dei

luoghi; scheda catastale da aggiornare; inserimento in mappa

catastale non corretto (il tutto come da relazione di

perizia).

Al fascicolo non risulta allegato Attestato di Prestazione

Energetica.

Prezzo base vendita senza incanto: Euro 24.664,42.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base

diminuito fino ad un quarto) è fissata in **Euro 18.498,32.**

LOTTO 7

Ubicazione: in Gioia Tauro alla Strada Statale 111,

appartamento al quinto piano (sesto fuori terra) della

superficie catastale di mq. 142.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del detto

Comune al foglio 33 particella 162 sub 20.

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

Consistenza: il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a sei piani fuori terra, realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana, ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo il tratto urbano della Strada Statale 111. L'edificio, con pianta di forma quadrangolare, presenta la facciata intonacata e tinteggiata, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con una zoccolatura di marmo a livello del piano terra; i balconi, presenti sulla facciata prospiciente la Strada Statale 111 e sulla facciata contrapposta, sono protetti da ringhiere metalliche. Lo stabile è provvisto di ascensore.

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

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

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le

pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di alluminio con vetro singolo, sono protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato con controtelaio di legno. Il bagno e il w.c, hanno finestre che si aprono su un pozzo luce. Tre stanze sono prive di finestre esterne. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri.

Impianti: certificazione di conformità non presente.

Diritti dell' esecutato: intero diritto di piena proprietà.

Stato di possesso: libero per la procedura.

Conformità urbanistico-edilizia: da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato costruito in virtù della concessione edilizia n. 4795, rilasciata in data 9 settembre 1970. Non è stato espresso parere in merito alla conformità urbanistico-edilizia del bene.

Durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che il ripostiglio è stato suddiviso in due porzioni:

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

2) la seconda, di dimensioni maggiori, è stata annessa ad altro ripostiglio, con ingresso autonomo dal vano scala, a sua volta staccato dal confinante subalterno 21. Le opere necessarie per realizzare un setto divisorio tra la porzione di pertinenza del sub 20 e la porzione di pertinenza del sub 21 nonché per rimettere in comunicazione con l'appartamento

la porzione di ripostiglio al momento staccata, dovranno essere realizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Conformità catastale: intestazione non corretta per errata voltura; planimetria catastale non rispondente allo stato dei luoghi; scheda catastale da aggiornare; inserimento in mappa catastale non corretto (il tutto come da relazione di perizia).

Al fascicolo non risulta allegato Attestato di Prestazione Energetica.

Prezzo base vendita senza incanto: **Euro 24.360,15.**

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in **Euro 18.270,12.**

LOTTO 8

Ubicazione: in Gioia Tauro alla Strada Statale 111, appartamento da ristrutturare al quinto piano (sesto fuori terra) della superficie catastale di mq. 143.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 33 particella 162 sub 21.

Confina con particella sub 22, pozzo luce, vano scala, vano ascensore, particella sub 20, salvo se altri.

Consistenza: il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a sei piani fuori terra, realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana, ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo il tratto urbano della Strada Statale 111. L'edificio, con pianta di

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

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

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

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

Impianti: assenti.

Diritti dell' esecutato: intero diritto di piena proprietà.

Stato di possesso: libero per la procedura.

Conformità urbanistico-edilizia: da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato costruito in virtù della concessione edilizia n. 4795, rilasciata in data 9 settembre 1970. Non è stato espresso parere in merito alla conformità urbanistico-edilizia del bene.

Durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che il ripostiglio è stato suddiviso in due porzioni:

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

2) la seconda, di dimensioni maggiori, ha accesso autonomo dal vano scala; ad essa è stata annessa una porzione di ripostiglio staccata dal confinante subalterno 20. Le opere necessarie per realizzare un setto divisorio tra la porzione di pertinenza del sub 20 e la porzione di pertinenza del sub 21 dovranno essere realizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Conformità catastale: intestazione non corretta per errata voltura; planimetria catastale non rispondente allo stato dei luoghi; scheda catastale da aggiornare; inserimento in mappa catastale non corretto (il tutto come da relazione di perizia).

Al fascicolo non risulta allegato Attestato di Prestazione Energetica.

Prezzo base vendita senza incanto: **Euro 18.514,50.**

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in **Euro 13.885,88.**

LOTTO 9

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

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

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

Consistenza: il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a sei piani fuori terra, realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana, ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo il tratto urbano della Strada Statale 111. L'edificio, con pianta di forma quadrangolare, presenta la facciata intonacata e tinteggiata, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con una zoccolatura di marmo a livello del piano terra; i balconi, presenti sulla facciata prospiciente la Strada Statale 111 e sulla facciata contrapposta, sono protetti da ringhiere metalliche. Lo stabile è provvisto di ascensore.

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

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

L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 3,10 metri, ha una superficie catastale totale, comprese le superfici scoperte, di 126,00 mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, di alluminio con vetro singolo, sono protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato con controtelaio di legno. Il bagno e il w.c. hanno finestre che si aprono su un pozzo luce. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Impianti: certificazione di conformità non presente.

Diritti dell' esecutato: intero diritto di piena proprietà.

Stato di possesso: libero per la procedura.

Conformità urbanistico-edilizia: da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato costruito in virtù della concessione edilizia n. 4795, rilasciata in data 9 settembre 1970. Non è stato espresso parere in merito alla conformità urbanistico-edilizia del bene.

Conformità catastale: intestazione da rettificare per errata voltura; inserimento in mappa catastale non corretto (il tutto come da relazione di perizia).

Al fascicolo non risulta allegato Attestato di Prestazione

Energetica.

Prezzo base vendita senza incanto: **Euro 29.218,59.**

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in **Euro 21.913,95.**

LOTTO 10

Ubicazione: in Gioia Tauro alla via Monacelli, appartamento al terzo piano (quarto fuori terra) della superficie catastale di mq. 226.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 27 particella 155 sub 5.

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

Consistenza: il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a complessivi cinque

piani fuori terra, ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo la Via Monacelli. L'edificio, realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana, si presenta dall'esterno in buone condizioni di conservazione e manutenzione con la facciata intonacata e tinteggiata nonché rivestita con lastre di marmo a livello del piano terra. Lo stabile è provvisto di ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al terzo piano (4° ft.), si compone di un ingresso, un corridoio, un soggiorno-pranzo, un salotto, tre camere, una cucina, due bagni, un ripostiglio, una veranda, una terrazza e due

balconi.

L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 2,90 metri, ha una superficie catastale totale, comprese le superfici scoperte, di 226,00 mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, protette da tapparelle di plastica, sono in parte di legno, con vetro singolo, e in parte di alluminio, con vetro camera; le porte sono di legno con controtelaio di legno. I balconi hanno ringhiere di metallo mentre la terrazza presenta un parapetto in muratura. Le finestre di legno e le ringhiere di metallo necessitano di lavori di manutenzione. Le condizioni di conservazione e manutenzione complessive sono discrete.

Impianti: certificazione di conformità non presente.

Diritti dell' esecutato: intero diritto di piena proprietà.

Stato di possesso: libero per la procedura.

Conformità urbanistico-edilizia: da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato regolarizzato dal punto di vista urbanistico in virtù della concessione edilizia n. 72, rilasciata in data 14 settembre 1987. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità, descritte graficamente nell'allegata

Planimetria: 1) una diversa realizzazione dei balconi prospicienti via Monacelli; 2) la presenza di due finestre non previste; 3) una diversa distribuzione interna degli spazi. Quest'ultimo intervento, per il quale non è richiesto il permesso di costruire, può essere assentito con segnalazione certificata d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001. Al contrario, per le opere difformi, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

Conformità catastale: intestazione non corretta per errata voltura; planimetria catastale non rispondente allo stato dei luoghi; scheda catastale da aggiornare; inserimento in mappa catastale non corretto (il tutto come da relazione di perizia).

Al fascicolo non risulta allegato Attestato di Prestazione Energetica.

Prezzo base vendita senza incanto: **Euro 65.025,00.**

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in **Euro 48.768,75.**

LOTTO 11

Ubicazione: in Gioia Tauro alla via Monacelli, appartamento

al quarto piano (quarto fuori terra) della superficie catastale di mq. 205.

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

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

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

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al quarto piano (5° f.t.), si compone di un ingresso, un corridoio, un'ampia cucina-soggiorno, un salotto, due camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi. L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 2,95 metri, ha una superficie catastale totale, comprese le superfici scoperte, di 205,00 mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre, protette da tapparelle di plastica, sono parte di legno con

vetro singolo; le porte sono di legno con controtelaio di legno. I balconi hanno ringhiere di metallo. Le finestre di legno e le ringhiere di metallo necessitano di lavori di manutenzione. Le condizioni di conservazione e manutenzione complessive sono discrete.

Impianti: certificazione di conformità non presente.

Diritti dell' esecutato: intero diritto di piena proprietà.

Stato di possesso: libero per la procedura.

Conformità urbanistico-edilizia: da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato regolarizzato dal punto di vista urbanistico in virtù della concessione edilizia n. 72, rilasciata in data 14 settembre 1987. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla

pratica edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità, descritte graficamente nell'allegata

Planimetria: 1) una diversa realizzazione dei balconi prospicienti via Monacelli; 2) la presenza, sul lato opposto a Via Monacelli, di una portafinestra al posto di una finestra; 3) una diversa distribuzione interna degli spazi.

Quest'ultimo intervento, per il quale non è richiesto il permesso di costruire, può essere assentito con segnalazione certificata d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza

integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1

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

fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa,

si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art.

46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

Conformità catastale: intestazione non corretta per errata

voltura; planimetria catastale non rispondente allo stato dei

luoghi; scheda catastale da aggiornare; inserimento in mappa

catastale non corretto (il tutto come da relazione di

perizia).

Al fascicolo non risulta allegato Attestato di Prestazione

Energetica.

Prezzo base vendita senza incanto: Euro 39.148,59.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base

diminuito fino ad un quarto) è fissata in Euro 29.361,44.

LOTTO 12

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

edificio a quattro piani fuori terra da ristrutturare,

costituito da otto appartamenti, della superficie catastale

complessiva di 1.292,00 mq,

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del detto

Comune al foglio 27 particelle 158 sub 1-9-11, 2-10-12, 3, 4,

5, 6, 7 e 8.

Confina con la particella 1777, con Via A. Doria, con le

particelle 925, 926, 1727, salvo se altri.

Consistenza: il bene di cui al presente lotto consiste in un

fabbricato a quattro piani fuori terra, da ristrutturare,

ubicato nel centro abitato di Gioia Tauro lungo la Via Andrea

Doria. L'edificio, realizzato con struttura in cemento armato

e copertura piana, si presenta dall'esterno in discrete

condizioni di conservazione, con la facciata intonacata e con

le finestre e le portefinestre dotate di tapparelle. Le

finestre del vano scala sono sprovviste sia di infissi e sia

di tapparelle. I balconi, protetti da ringhiere di ferro

presentano in alcuni punti infiltrazioni di umidità. Lo

stabile è predisposto per l'installazione di un ascensore.

All'interno della costruzione sono presenti otto unità

immobiliari, due per ciascun piano, così identificate: sub

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

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

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

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

Gli interni delle varie unità immobiliari, tutti allo stato

rustico, presentano, rispetto a quanto indicato nei grafici

di progetto e nelle planimetrie catastali, tramezzature

difformi e/o incomplete. I pavimenti sono privi di

rivestimento. Mancano sia le porte e sia gli infissi delle

finestre e delle porte finestre. Gli impianti tecnologici

sono da realizzare.

Impianti: assenti.

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

Stato di possesso: libero per la procedura.

Conformità urbanistico-edilizia: da informazioni assunte

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro risulta

che il fabbricato di cui al presente lotto è stato realizzato

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

data 24 maggio 1966. Dal confronto tra gli elaborati grafici

allegati alla pratica edilizia con i risultati dei rilievi

effettuati durante le operazioni di sopralluogo è stato

possibile constatare che gli interni delle varie unità

immobiliari, tutti allo stato rustico, presentano

tramezzature difformi e/o incomplete. Inoltre sono state

rilevate le seguenti difformità: 1) una differente sagoma del

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

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

differente superficie dei balconi posti allo spigolo nord

dell'edificio. Le difformità descritte sono state evidenziate

nelle planimetrie allegate alla perizia, indicative dello

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

determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la

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

D.P.R. n° 380/2001.

Conformità catastale: planimetrie catastali non rispondenti

allo stato dei luoghi; schede catastali da aggiornare.

Prezzo base vendita senza incanto: Euro 46.124,13.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base
diminuito fino ad un quarto) è fissata in **Euro 34.593,10.**

LOTTO 15

Ubicazione: in Gioia Tauro alla traversa Via degli Ulivi,
terreno edificabile della superficie catastale di 295,00 mq.,
ubicato nel centro abitato, in una zona interamente
urbanizzata.

Identificazione catastale: Catasto Terreni del detto Comune
al foglio 33 particelle 770 e 772.

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

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

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

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

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

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

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

priva di serramenti.

Diritti dell' esecutato: intero diritto di piena proprietà.

Stato di possesso: libero per la procedura.

Prezzo base vendita senza incanto: **Euro 15.245,60.**

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito fino ad un quarto) è fissata in **Euro 11.434,20.**

L'offerta minima in aumento, in caso di gara, è fissata in **Euro 1.000,00** per ciascun lotto.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui integralmente per intero richiamata).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di

adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è quello indicato nell'avviso di vendita, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita già espletati ed andati deserti; saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad un quarto (1/4) rispetto al prezzo base d'asta.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

A) Il gestore della vendita telematica è la Società **EDICOM SPA**;

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

C) Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta professionista delegata.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

1) Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere:

-tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it;

-oppure tramite l'apposita funzione "Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica" presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

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

-Il video-tutorial per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> effettuando il seguente percorso: Homepage > Tutorial > Compilazione offerta telematica.

2) L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno 9 dicembre 2026 (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 EDICOM SPA.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

3) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

4) In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di

colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

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

6) L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato, Notaio Maria Tripodi;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonchè il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

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

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

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

7) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto dedicato alla procedura

esecutiva del Tribunale di Palmi intestato al gestore, da cui
risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata
addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione
legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del

codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito

successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del

prezzo). Se invece si vuole escludere il bene aggiudicato

dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite

il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.

179 del codice civile, allegandola all'offerta;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento
d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente

e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del

provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o
un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e

copia del codice fiscale del soggetto offerente e del

soggetto che sottoscrive l'offerta, nonchè copia del

provvedimento di nomina del sottoscrittore e

dell'autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica,

copia del documento (ad esempio, certificato del registro

delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o

l'atto di nomina che giustifichi i poteri del firmatario;

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

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

- se l'offerente si trova nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni dovrà farne espressa richiesta (salva la facoltà di avanzare tale richiesta successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 82/08 RGE, Tribunale di Palmi, lotto n.ro versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente dedicato alle Procedure Esecutive del Tribunale di Palmi ed intestato

10 dicembre 2026 e scadenza in data 16 dicembre 2026 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) 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 **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

dell'avviso di vendita e della relazione di stima;

3) sul quindicinale La rivista delle aste giudiziarie e

missiva, attraverso il servizio di postal target contenente

l'avviso di vendita dell'immobile staggito.

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 2), 3) e 4)

dovranno essere svolti a cura del professionista delegato

rivolgendosi alla Società Edicom S.p.A. via San Donà 28/b

int. 1, Venezia - Mestre, tel. 041/5351922, fax 041/5351923.

email info.palmi@edicomspa.it.

Il G.E. ha autorizzato il creditore procedente ed i creditori

intervenuiti ad effettuare pubblicità ulteriori, rispetto a

quelle previste dall'ordinanza di delega su siti internet

autorizzati con decreto del Ministro della Giustizia, ai

sensi dell'art. 173 ter disp att. c.p.c., nel rispetto della

normativa in tema di privacy dei soggetti coinvolti e della

direttiva del Garante della Privacy 7.2.2008 (in G.U n. 47

del 25.2.2008).

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed

alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di

copie o estratti della perizia di stima, l'accompagnamento

degli interessati per visionare l'immobile (richiesta

quest'ultima da inoltrare esclusivamente tramite il Portale
delle Vendite Pubbliche) sono attività di pertinenza del
custode giudiziario nominato, dott.ssa Loredana Barcellona,
cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio sito
in Rosarno alla via Carrara n.ro 2, tel. 0966/773822.

Polistena, lì 6 ottobre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Maria Tripodi