AVV. VALERIA CONDO'
Via Diaz 25 Gioia Tauro

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Proc. Esec. Imm. n. 69/2021 R.G.E. - Tribunale Palmi

Il professionista delegato **Avv. Valeria Condò**

- visto il provvedimento di delega emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marta Caineri in data 03/06/2026 nella procedura esecutiva n. 69/2021 RGE promossa da Penelope SPV srl

AVVISA

che **il giorno 16 marzo 2027 ore 10,00** con seguito, si procederà alla **vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona tramite il portale www.garavirtuale.it,** degli immobili di seguito descritti, alle seguenti condizioni:

Lotto unico
Locale ad uso commerciale sito in San Ferdinando (RC), via provinciale est n. 8 f, censita nel NCEU del suddetto Comune al foglio 31, part. 595 sub 200, categoria C/2, consistenza 206 mq, piano T
Diritto da vendere: piena proprietà
Stato di occupazione: occupato dagli esecutati, libero per la procedura

Prezzo base d'asta € 27.166,50
Offerta minima d'acquisto € 20.375,00
Offerta minima in aumento € 1.000,00

Termine per il deposito offerte: 15 marzo 2027 ore 12,00

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo tramite il portale del gestore incaricato **Edicom spa,** secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.
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; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 22 febbraio 1985 n. 47, ora trasfuso nell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purchè presenti domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
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 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; **saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base d'asta**;
C) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, regime iva, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario ai sensi del D.M. 15 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.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della presente vendita telematica è **EDICOM Spa**
Il portale del gestore della vendita telematica è www.garavirtuale.it
Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato **Avv. Valeria CONDO'**

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 dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale della Società incaricata **EDICOM Spa** 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"
2) **L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 è resa accessibile sul sito del Tribunale di Palmi mediante il caricamento di un video tutorial.
3) L'offerta, a pena di inammissibilità, deve 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
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. n. 32/15, 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 Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015.

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

- le complete generalità dell'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. 32/15;
- nell'ipotesi di persona coniugata, 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 o, in alternativa, 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 giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichino i poteri;
- L'offerta potrà essere depositata 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'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 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 fissate per l'inizio delle operazioni di vendita
- Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione)
- L'importo versato a titolo di cauzione
- La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione
- 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 di identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, 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 di identità del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo)

- Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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 per 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, prima di effettuare l'offerta di 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 dedicato alle Procedure Esecutive del Tribunale di Palmi intestato al Gestore, acceso presso la **Banca SELLA, IBAN IT02A0326812000052914015770** (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 all'acquisto. **Il numero di conto corrente sarà reso disponibile sul sito del gestore**

Il bonifico, **con causale "Proc. esecutiva n. 69/21 RGE Tribunale di Palmi, 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 alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) **sarà restituito dal gestore incaricato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.**

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo tramite il portale del gestore incaricato **EDICOM Spa, che è www.garavirtuale.it.**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nel presente avviso **(16 marzo 2027 ore 10,00)** con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza 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

e 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 sottoscritto Professionista delegato:

- Verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da 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 provvederà 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 è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

- Se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene, 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.
- l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, se l'offerente non presta cauzione nella misura o con le modalità sopra indicate, se non viene specificato il bene o indicato il prezzo offerto.

  Il verbale di aggiudicazione sarà depositato telematicamente entro il giorno successivo all'aggiudicazione.-

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 abiliteranno 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 ad € 1.000,00.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, avrà inizio il 16 marzo 2027 dopo l'apertura delle buste, con scadenza 22 marzo 2027 alle ore 12,00.-

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza 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 di prolungamento.

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

-tramite la piattaforma del gestore **EDICOM Spa** 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 o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante 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 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.
Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti elementi, elencati in ordine di priorità:
-maggior 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 provvederà al deposito telematico in cancelleria:

a) Del verbale di aggiudicazione;
b) Di tutte le offerte 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 altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate

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 venti giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo della cauzione già versato.
Il termine massimo per il deposito del saldo prezzo e delle spese è di 120 giorni dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione del termine verrà considerato il termine massimo) ma l'offerente potrà 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 delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
Nel caso di creditore fondiario, dopo l'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
Del presente avviso di vendita sarà data pubblicità nelle seguenti forme:

1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 161 quater

disp. att., almeno 45 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 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net; ww.asteimmobili.it; www.portaleaste.com.
3) pubblicazione sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" -Edizione nazionale, in versione digitale, e sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie" in versione digitale;
4) Pubblicazione sull'area dedicata del sito del Tribunale di Palmi.

In considerazione del provvedimento del garante della Privacy del 07.02.2008 (in G.U. n. 47 del 25.02.2008), 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.

Il creditore procedente ed i creditori intervenuti sono altresì autorizzati ad effettuare autonomamente ed a proprie spese pubblicità ulteriori rispetto a quelle previste dall'ordinanza di delega, purchè su siti internet autorizzati con decreto del Ministro della Giustizia, ai sensi dell'art. 173 ter disp att cpc, 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)

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 1, 2 e 3 vengono svolti a cura del professionista delegato / custode rivolgendosi alla Società **EDICOM Spa**. via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923. e- mail info.palmi@edicomspa.it

Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato Avv. Valeria Condò con studio in Gioia Tauro, via Diaz, n. 25, recapito telefonico 329/0112024 – 0966/55954

Palmi, lì 22 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Valeria Condò