



**NOTAIO SEBASTIANO PANZARELLA**

P.zza F. Fiorentino n. 24 – 88046 Lamezia Terme

Tel. 0968.433294

Pec: [sebastiano.panzarella@pec.notariato.it](mailto:sebastiano.panzarella@pec.notariato.it) – mail: [spanzarella@notariato.it](mailto:spanzarella@notariato.it)

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**  
**Procedimento di divisione giudiziale N. 1720/2017 R.G.**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

\*\*\*

Il sottoscritto **dott. Sebastiano Panzarella, Notaio** in Lamezia Terme, con studio in Piazza F. Fiorentino 24, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, Delegato alle operazioni vendita nel procedimento di divisione giudiziale n. 1720/2017 indicato in epigrafe giusta provvedimento del Tribunale di Lamezia Terme - Sezione Unica Civile, Giudice Dott. Salvatore Regasto, ai sensi dell'art. 788 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **31 OTTOBRE 2025**, alle **ore 10:30** dinanzi a sé, nel suo studio in Lamezia Terme, Piazza F. Fiorentino 24, avrà luogo la vendita senza incanto, con eventuale gara, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato, del seguente bene immobile

**Lotto Unico**

La proprietà dell'appartamento ubicato al piano terra rialzato di una palazzina per alloggi di tipo economico popolare sita nel **Comune di Francavilla Angitola** (VV), via Michelangelo Condello n.1, già viale Kennedy;

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Francavilla Angitola al foglio 16, particella 225, sub 2, categoria A/4, Classe 2, vani 5, superficie catastale Totale: 96 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 96 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 193,67;

**Stato di Possesso**

L'immobile sarà disponibile, libero e vuoto da persone e cose entro giorni 30 dalla data di aggiudicazione.

**Certificazione Energetica**

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

**Regolarità urbanistica:**

edificato anteriormente all'1 settembre 1967 dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari e dalla

planimetria catastale non risultano difformità di natura urbanistica edilizia, così come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio;

Il tutto meglio descritto nella Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'ing. Massimo Elia, depositata in atti, alla quale si rinvia per più completa descrizione, consultabile sul sito internet **[www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it)**, **[www.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it)** ed **[immobiliare.it](http://immobiliare.it)**

**Prezzo base Lotto Unico**

**euro 25.200,00** (venticinquemiladuecento virgola zero zero), oltre imposte di legge;

**Offerta minima: Euro 18.900,00** (diciottomilanovecento virgola zero zero), oltre imposte di legge;

**Offerta minima di rilancio** non potranno essere inferiori a **Euro 400,00** (quattrocento virgola zero zero) in caso di più offerte valide mediante gara con il sistema RAN;

**Deposito cauzionale:** 10% del prezzo offerto

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura.

Si segnala che eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o Enti in genere;

**L'immobile posto in vendita è soggetto al diritto di prelazione da parte dell'ATERP CALABRIA- AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA REGIONALE, pertanto in conseguenza dell'aggiudicazione si dovrà procedere a notificare il verbale all'Ente per consentirgli l'esercizio del suo diritto e laddove non dovesse essere esercitato occorrerà corrispondere prima del Decreto di trasferimento le ricevute di versamento all'ATERP dei seguenti importi:**

➤ **Importo dovuto per l'estinzione del diritto di prelazione.**

**Beneficiario: Aterp Calabria;**

**Coordinate di accredito: IT61D0100004306CS0000009240;**

**Denominazione Banca: Banca d'Italia – Tesoreria provinciale dello Stato di Catanzaro;**

**Importo: € 968,35;**

**Causale: Svincolo diritto di prelazione. C.U. 8155**

➤ **Importo dovuto per Iva sul diritto di prelazione.**

**Beneficiario: Aterp Calabria;**

**Coordinate di accredito: IT09A0538704599000044194533;**

**Denominazione Banca: BPER Banca;**

**Importo: € 213,04;**

**Causale: Iva svincolo diritto di prelazione. C.U. 8155**

**Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 59-ter (estinzione del diritto di prelazione) comma 1 della L. R. n. 32/96 che dispone "Il diritto di prelazione previsto dall'articolo 1, comma 20, della legge 24 dicembre 1993, n. 560 si estingue qualora l'acquirente dell'alloggio ceduto ai sensi della stessa legge versi all'ATERP un importo pari al 5% del valore dell'alloggio calcolato sulla base degli estimi catastali ai sensi del comma 10 della stessa legge";**

**Il tutto così come comunicato al Notaio delegato dalla predetta ATERP - DISTRETTO TERRITORIALE DI VIBO VALENTIA, con pec del 4 agosto 2025.**

\*\*\*

### **MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta, presso lo studio del Notaio Banditore Incaricato, in Lamezia Terme Piazza F. Fiorentino 24, o presso uno dei Notai Periferici abilitati alla RAN, il cui elenco aggiornato è disponibile su [www.avvisinotarili.it/gav/allegati/Elenco-Notai-Abilitati.pdf](http://www.avvisinotarili.it/gav/allegati/Elenco-Notai-Abilitati.pdf) e [www.notariato.it/ran](http://www.notariato.it/ran)

richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

### **ACQUISTO**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

### **Contenuto dell'offerta**

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

**1)** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente persona fisica cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

**2)** ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;

è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;

**3)** indicazione del Lotto per cui si vuole presentare offerta, con sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;

**4)** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base a pena di inefficacia dell'offerta;

**5)** gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

**6)** le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – 1720/2017 R.G.";

di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;

di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, nel Disciplinare d'asta depositato nella piattaforma e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

### **Offerta digitale o cartacea digitalizzata**

Per la redazione dell'offerta in formato digitale è disponibile un modulo (in formato pdf) pubblicato, con l'avviso, sul portale [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it) o reperibile presso i notai abilitati alla RAN, che dovrà essere sottoscritto dall'offerente con firma digitale.

Per i casi in cui l'Offerente non sia provvisto di firma digitale, è ammessa la digitalizzazione del plico cartaceo; in tal caso dovrà essere consegnato al notaio (Banditore o Periferico) il plico contenente l'Offerta cartacea sottoscritta, unitamente alla scansione del suo contenuto in formato pdf, reso disponibile su supporto digitale (cd, dvd o pendrive), non firmato digitalmente.

L'offerta in formato digitale può essere consegnata, unitamente alla documentazione sopra indicata, al notaio Banditore o ad uno dei notai Periferici.

L'offerta digitale, o la scansione del plico cartaceo, non potrà in nessun caso superare la dimensione di 3 (tre) MB.

### **Offerta cartacea**

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo è disponibile un modulo (in formato pdf) pubblicato, con l'avviso, sul portale [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it) o reperibile presso i notai abilitati alla RAN; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore.

Al termine delle operazioni di registrazione il notaio consegnerà "Ricevuta per l'Offerente di registrazione alla procedura asta", prodotta automaticamente dal sistema informatico.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Lamezia Terme Piazza F. Fiorentino n. 24, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, valida, si procederà alla aggiudicazione;

- in presenza di più offerte valide si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;

- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente possibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

#### **TRASFERIMENTO DEL BENE**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo con l'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, che potrà essere emesso solo previo deposito del saldo prezzo, a mezzo assegni circolari intestati al "TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME – 1720/2017 R.G.", da versare entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La proprietà degli immobili sarà trasferita all'aggiudicatario con oneri (imposte, spese e compensi) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento contestualmente al deposito del saldo prezzo, a mezzo assegno circolare a favore del Notaio Banditore.

**Resteranno a carico dell'aggiudicatario anche i costi per l'estinzione del diritto di prelazione spettante all'ATERP ed a tal fine l'aggiudicatario dovrà consegnare al Notaio Banditore la ricevuta di versamento dell'importo liquidato dall'ATERP per l'estinzione del diritto di prelazione, prima del decreto di trasferimento, nonché i costi per la redazione del verbale di aggiudicazione.**

Sono espressamente escluse le modalità contemplate dall'art.584 c.p.c.

\*\*\*

#### **REGIME FISCALE**

**Il trasferimento è da considerarsi soggetto a imposta di registro, ipotecaria e catastale.**

\*\*\*

#### **DISCIPLINARE D'ASTA**

**1.** L'asta si svolgerà nella modalità senza incanto, con presentazione di offerte segrete cartacee, digitali o cartacee digitalizzate, innanzi al Notaio Banditore o a uno dei Notai Periferici abilitati, il cui elenco è consultabile nei siti del Notariato (**[www.notariato.it](http://www.notariato.it)** e **[www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it)**).

**2.** L'offerta dovrà essere d'importo almeno pari al 75% del prezzo base d'Asta indicato nel Bando. Nel caso di più offerte valide di pari importo verrà dato corso all'incanto tra tali offerenti. Le offerte in aumento dovranno avere un rialzo minimo pari ad **euro 400,00** (quattrocento virgola zero zero). Le offerte dovranno essere compilate, a pena di esclusione, in formato cartaceo, digitale o cartaceo digitalizzato e dovranno essere presentate, previo appuntamento, al Notaio Banditore o al Notaio Periferico nel luogo, ora e giorni indicati nel bando, in conformità al modulo che verrà allegato al bando.

**3.** I partecipanti all'asta dovranno, a pena di esclusione, costituire a garanzia dell'offerta una cauzione per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile o equivalente assegno postale intestato a Tribunale di Lamezia Terme, da depositare al Notaio Banditore o Periferico, presso il quale viene depositata l'offerta.

**4.** Le offerte consegnate al Notaio Banditore o Periferico dovranno essere dagli stessi registrate nel sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), che applicherà al file pdf le doppie chiavi di cifratura che ne garantiranno la segretezza.

**5.** Il Notaio Banditore, nel luogo e nella data indicati nel Bando d'Asta, aprirà le offerte pervenute e registrate rimuovendo, ove necessario, la chiave di cifratura. Il

Notaio Banditore provvederà alla aggiudicazione del Lotto a favore dell'unico soggetto offerente; in caso di più offerte valide il Notaio Banditore darà seguito all'incanto tra tali offerenti e all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che risulterà aver presentato l'offerta in aumento di valore più e levato. Qualora non siano state presentate offerte in aumento l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta o, in caso di più offerte valide di pari valore, in base alla priorità temporale di registrazione dell'offerta. L'incanto verrà tenuto utilizzando il sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN).

**6.** L'incanto si terrà in sessioni della durata di 3 minuti entro cui ciascun offerente potrà prenotarsi e presentare una offerta in aumento rispetto al prezzo base d'incanto e per le successive sessioni in aumento rispetto all'ultima offerta di importo più elevato. Il Notaio Banditore, in assenza di ulteriori offerte in aumento, allo scadere della sessione d'incanto (3 minuti), procederà ad aggiudicare il Lotto a favore del miglior offerente.

**7.** In caso di aggiudicazione il Notaio Banditore redige il verbale d'asta, inviandone copia al Tribunale tramite PEC. L'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

**8.** Una volta avvenuto il saldo del prezzo, sarà emesso dal Giudice il decreto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario; il Notaio provvederà a predisporre bozza del detto decreto di trasferimento e, dopo l'emissione da parte del Giudice, curerà tutti gli adempimenti relativi alla registrazione e alla trascrizione del decreto stesso, previa anticipazione delle spese da parte dell'aggiudicatario.

**9.** l'aggiudicatario ha possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; si avverte che vi è la possibilità di conseguire presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Lamezia Terme; Si invitano i partecipanti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico presso il sito ABI;

**10.** le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse alla Cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme, tramite il sistema telematico;

**11.** Per quanto qui non espressamente previsto si fa rinvio alle disposizioni normative e alle prassi in materia

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Notaio Sebastiano Panzarella, tel. 0968.433294 – e-mail: [spanzarella@notariato.it](mailto:spanzarella@notariato.it), e sui siti internet: [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it), [www.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it) ed [immobiliare.it](http://immobiliare.it).

LAMEZIA TERME 9 settembre 2025

Il Notaio delegato  
dott. Sebastiano Panzarella