

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 107/2014 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Antonella Defina, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanze del 20.2.2016, del 12.3.2018, del 19.3.2019, del 29.9.2020, del 4.5.2021, del 6.7.2021, del 14.12.2021, del 29.3.2022, del 21.6.2022, del 17.1.2023, del 17.5.2023 e del 4.1.2024 del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Vibo Valentia, dott.ssa Giulia Orefice, emesse nella procedura esecutiva immobiliare n. 107/2014 R.G.E.

AVVISA

CHE IL GIORNO 28 MAGGIO 2024 ALLE ORE 11.00

PRESSO LO STUDIO LEGALE SITO IN VIBO VALENTIA, VICO ROMA, 6

si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare meglio descritto nella relazione di stima, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta, posto in vendita in più lotti, e precisamente:

LOTTO N. 3

Appartamento sito in Vibo Valentia Via Napoli n. 14 (già Traversa II di Via Affaccio), Piano Primo; composto da quattro vani, cucina, bagno e ripostiglio, per una superficie commerciale di circa metri quadri 135 più metri quadri 10 di balconi. Non è presente l'impianto di riscaldamento; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia, al Foglio 38 - part.IIa 218 - sub 3 - Cat. A3, Cons.: 6 vani. Nell'atto di acquisto il venditore dichiara che le unità immobiliari trasferite sono state costruite in data anteriore al 1 settembre 1967, in conformità alla normativa urbanistica allora vigente. L'unità immobiliare può essere quindi dichiarate urbanisticamente regolare.

PREZZO BASE: € 29.718,45

LOTTO N. 5

Appartamento sito in Vibo Valentia Via Napoli n. 14 (già Traversa II di Via Affaccio), Piano Secondo; composto da tre vani, ampia cucina/ soggiorno, bagno e ripostiglio, per una superficie commerciale di circa metri quadri 135 più metri quadri 10 di balconi. Impianto di riscaldamento autonomo; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia, al Foglio 38 - part.IIa 218 - sub 5 - Cat. A3, Cons.: 6 vani.

Nell'atto di acquisto il venditore dichiara che le unità immobiliari trasferite sono state costruite in data anteriore al 1 settembre 1967, in conformità alla normativa urbanistica allora vigente. Lo stato di fatto corrisponde alla descrizione e alla planimetria presente nell'atto di provenienza, eccezione fatta per l'abbattimento del tramezzo di divisione tra il vano di accesso e la cucina (non ritenuta variazione essenziale dalla legge n. 47/85). L'unità immobiliare è urbanisticamente regolare.

PREZZO BASE: € 34.290,52

Custode è il sottoscritto Professionista delegato.

VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., avverrà alle seguenti condizioni:

1) **IL PREZZO BASE DEL LOTTO 3 È DI EURO 29.718,45;**

IL PREZZO BASE DEL LOTTO 5 È DI EURO 34.290,52;

2) la vendita è a corpo e non a misura, 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

in quanto vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, 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;

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.47 come integrato e modificato dall'art 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet www.tribunaledivibovalentia.net e www.asteannunci.it;

3) ciascun offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà **depositare l'offerta d'acquisto sino alle ore 12.00 del giorno antecedente la vendita presso lo studio legale del professionista delegato, sito in Vibo Valentia, Vico Roma n. 6**, negli orari di studio e previo appuntamento concordato telefonicamente al n. 3287660575;

- 4) **L'offerta, corredata da una marca da euro 16,00 e da assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Vibo Valentia – Proc. N. 107/2014 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione, va presentata, a pena di irricevibilità, in busta chiusa e senza alcuna indicazione o annotazione all'esterno della busta;**
- 5) l'offerta dovrà indicare e contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (offerente), con allegazione di copia di valido documento d'identità; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere allegato estratto dell'atto di matrimonio o, in ogni caso, certificato di stato civile; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere allegata all'offerta; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato all'offerta certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
 - d. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base suindicato, a pena di inefficacia;
 - e. l'indicazione del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - g. l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici fiscali previsti per la prima casa;
 - h. dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. c.p.c.) pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria;
- 6) le buste saranno aperte il giorno fissato per la vendita alla presenza degli offerenti;
- 7) **L'offerta presentata è irrevocabile;** essa non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita ai sensi dell'art 569, III comma, c.p.c. e precisamente se, ai sensi dell'art 576 c.p.c., ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. ; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza all'uopo fissata, in mancanza il bene potrà essergli aggiudicato ugualmente, salvo quanto stabilito al numero successivo;
- 8) nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art 571 c.p.c. (ai sensi dell'art 571 c.p.c. novellato dal D.L. 83/15 "l'offerta non è efficace: - se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, III comma, c.p.c., - se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o - se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto"; ai sensi del nuovo art. 572 c.p.c., "se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c.) ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo (valutazione che si intende rimessa al professionista delegato ai sensi dell'art 591 bis, comma 3 n.3, c.p.c.) il professionista delegato dispone - con nuovo avviso - altra vendita;
- 9) **in caso di più offerte valide si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta con offerta minima in aumento non inferiore al 3% del prezzo posto a base della gara (offerta più alta)** e tenuto conto delle indicazioni di cui all'art. 573 c.p.c. di seguito indicate; se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; ai fini della individuazione della migliore offerta si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588;
- 10) non è possibile presentare offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art 584 c.p.c.;
- 11) **L'offerente dovrà depositare**, presso lo studio legale del professionista delegato, sito in Vibo Valentia, Vico Roma, n. 6, negli orari di studio e previo appuntamento concordato telefonicamente al n. 3287660575, **entro un termine massimo di NOVANTA GIORNI dalla data di aggiudicazione** (salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza, questa, che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta in caso di gara), **a pena di decadenza dall'aggiudicazione** ex art 587 c.p.c., **la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra)** tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Vibo Valentia – Proc. N. 107/2014 R.G.E.", **nonché l'importo da versare a titolo di acconto delle spese di trasferimento, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Vibo Valentia – Proc. N. 107/2014 R.G.E."; ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n.7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs., nel termine indicato nell'offerta, la

parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto), nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; in mancanza, si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art 587 c.p.c.; entro dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

- 12) nel caso di cui al precedente punto, si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) termine di dieci giorni dall'aggiudicazione per il deposito in Cancelleria della nota riepilogativa del proprio credito;
- 13) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Vibo Valentia – Proc. N. 107/2014 R.G.E."; conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di.....da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogitodel.....rep.....e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;
- 14) **sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;** sono invece a carico della procedura i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati; l'importo da versare a titolo di acconto delle spese di trasferimento, da effettuarsi – a pena di decadenza – entro il medesimo termine e con le stesse modalità previste per il saldo del prezzo, è stabilito nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;
- 15) il mancato versamento delle somme suindicate nei termini indicati, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché le conseguenze del secondo comma dell'art. 587 c.p.c., richiamato dall'art. 574, terzo comma, c.p.c.;
- 16) le pubblicazioni e le affissioni saranno effettuate a cura del professionista ai sensi dell'art. 490 c.p.c., con pubblicazione a cura di Ediservice srl di avviso, ordinanza del G.E. e perizia, almeno 45 giorni prima della vendita, sul "Portale delle vendite pubbliche", sul sito internet www.asteannunci.it e www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it, sul quindicinale "rivista Aste Giudiziarie" su "Il Quotidiano del Sud" come da ordinanze in atti;

FATTA AVVERTENZA

Resta riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita.

Vibo Valentia, 22.3.2024

Il Professionista delegato
Avv. Antonella Defina