

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RO 16/17 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Francesco Manduca, professionista delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis C.P.C. dal Giudice Delle Esecuzioni Immobiliari, in merito all'esecuzione di cui sopra, promossa da omissis...

a v v i s a c h e
IL GIORNO 16.09.2025
ALLE ORE 12

PRESSO LO STUDIO LEGALE IN VIBO VALENTIA VIA VITTORIO VENETO N. 68

- A CURA DEL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA DELEGATO -

SI TERRA' **LA VENDITA SENZA INCANTO** DEI BENI IMMOBILI MEGLIO DESCRITTI NELLA RELAZIONE DI STIMA, POSTI IN VENDITA IN DISTINTI LOTTI e precisamente:

LOTTO. N. 1 – Intero fabbricato a due piani fuori terra oltre seminterrato con destinazione commerciale sito in Comune di Gerocarne (VV) alla Via Michele Bianchi. Composto: il piano seminterrato da un unico vano con destinazione magazzino, il piano terra da un magazzino, due bagni e spogliatoio il piano primo da due miniappartamenti (uno per alloggio custode l'altro adibito ad uffici). Riportato in **catasto Fabbricati del Comune di Gerocarne al Foglio di mappa 19 particella 526**, categoria D/8, rendita catastale euro 2.944,00, Via Michele Bianchi snc, piano S1-T-1.

PREZZO BASE CON ULTERIORE RIDUZIONE DI ¼ EURO 48.309,64

Offerta minima euro 36.232,23

LOTTO. N. 2 – Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato a più piani fuori terra sito in Comune di Gerocarne (VV), Via Carmine n. 82. Composto da cucina abitabile, soggiorno, tre camere da letto, salone, lavanderia e due bagni oltre veranda e terrazzo. Riportato in **catasto Fabbricati del Comune di Gerocarne al Foglio di mappa 19 particella 314 sub 4**, categoria A/3, classe 1, vani 5, rendita catastale euro 183,34, Via Carmine, piano terzo.

PREZZO BASE EURO 24.549,62

Offerta minima euro 18.412,21.

LOTTO. N. 3 – Locale con destinazione magazzino-garage di mq. 166 circa di effettiva consistenza a seguito di un ampliamento non ancora urbanisticamente sanato e non riportato catastalmente, posto al piano terra di un fabbricato a più piani fuori terra sito in Comune di Gerocarne (VV), Via Carmine n. 82 meglio descritto in perizia cui si rinvia. Riportato in **catasto Fabbricati del Comune di Gerocarne al Foglio di mappa 19 particella 314 sub 1**, categoria C/6, classe 2, mq. 85, rendita catastale euro 144,87, Via Carmine, piano terra.

PREZZO BASE EURO 10.852,71.

Offerta minima euro 8.139,53

IL CUSTODE E' IL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA DELEGATO.

Nella relazione di stima redatta dall'Arch. Giovanna Porretta per quel che concerne i riferimenti urbanistici è detto che: Per il fabbricato di cui al lotto n. 1 risultano rilasciate le seguenti concessioni: - C.E. n. 118 del 17/06/2003; - C.E. in variante n. 147/2005 del 09/02/2005; - C.E. in variante n. 164/2006 del 16/03/2006. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità per il quale è necessaria una spesa di euro 11.450,00 per come meglio dettagliato in perizia cui si rinvia. Per il fabbricato di cui ai lotti n. ri 2 e 3 risultano rilasciate le seguenti concessioni edilizie: - C.E. n. 11 del 04/05/1977; - C.E. in Sanatoria n. 23/198 del 31/02/1998. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità per il quale è necessario una spesa totale per l'intero fabbricato di euro 21.100,00 oltre oneri del professionista che se ne dovrebbe occupare il tutto come meglio specificato in perizia. Tale somma precisa il CTU che andrà divisa tra i diversi comproprietari del fabbricato. Le somme suindicate per tutti i lotti sono già state detratte dal prezzo di vendita e resteranno a carico degli aggiudicatari.

Si fa presente altresì che gli immobili di cui ai lotti n.ri 2 e 3 non risultano conformi a quanto riportato in catasto pertanto la conformità catastale mancante dovrà essere ripristinata dall'aggiudicatario a sue spese ed oneri anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento se necessario.

Si fa presente che a norma dell'art. 46 DPR 06/06/2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare - a proprie

esclusive spese - domanda di permesso in sanatoria.

La vendita avviene 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 e non è soggetta in quanto vendita forzata 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) anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La VENDITA SENZA INCANTO, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 572 e 573 cpc, avverrà alle seguenti condizioni:

1) entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, l'offerente deve presentare presso lo studio legale in Vibo Valentia Via Vittorio Veneto n. 68, piano primo negli orari di studio, offerta in busta chiusa, al cui esterno non è consentito annotare nulla;

2) l'offerta non è efficace: - se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma, - 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.

3) l'offerta deve essere in bollo ed accompagnata da una cauzione pari al 10% del prezzo **offerto** in assegno circolare non trasferibile, intestato a: Avv. Francesco Manduca proc. N. 16/17 RGE;

L'offerta in bollo dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- b) l'indicazione del prezzo che si intende offrire che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ dell'importo indicato come prezzo base (quindi sarà valida l'offerta che indichi un prezzo offerto pari al 75% del prezzo base);
- c) la data della vendita e la procedura cui si riferisce;
- d) le generalità proprie dell'offerente, ivi compresi: il codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto 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 ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- e) l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici fiscali per la prima casa;
- f) le indicazioni circa il tempo, il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- g) la dichiarazione di avere letto la relazione di stima (consultabile sull'apposito sito internet o presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Vibo Valentia) e di averne compreso il contenuto ed inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- h) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. c.p.c.) pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso Ufficio;

Dovrà inoltre essere allegato:

- la copia di valido documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta;
 - l'estratto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero;
 - in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società il certificato di vigenza rilasciato dalla competente Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato dal quale tra l'altro dovranno desumersi i poteri spettanti all'organo amministrativo e copia della partita IVA o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - la sottoscrizione dei genitori esercenti la potestà e l'autorizzazione del Giudice Tutelare ove l'offerente sia un minore;
 - in caso di offerta fatta da un procuratore dovrà essere depositata la procura speciale autenticata ai sensi dell'art. 579 comma 2 c.p.c.;
 - in caso di offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, l'offerta dovrà essere effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 comma 3 c.p.c. depositando la riserva di nomina;
- 4)** Il giorno fissato per la vendita le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti che dovranno essere presenti, ex art. 571 c.p.c.;

5) 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 e per gli effetti dell'art. 569 comma 3 c.p.c. e precisamente se, ai sensi dell'articolo 576, 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. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza all'uopo fissata, in mancanza il bene potrà essergli aggiudicato ugualmente, salvo quanto stabilito nel numero successivo. In conformità ai novellati artt. 571 e 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'articolo 588; se l'offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza la stessa sarà dichiarata inefficace.

6) 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. (rammentando che, a norma del nuovo 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, - 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", e che, a norma 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'articolo 588"), 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 di quanto previsto dall'art. 591 bis n. 3), disporre - con nuovo avviso - altra vendita .

7) 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% dell'importo dell'offerta più alta e tenuto conto delle indicazioni di cui all'art. 573 c.p.c. di seguito indicate. Se la gara non può avere luogo il delegato, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore 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 dell'individuazione della migliore offerta, il delegato, 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.

8) non è possibile presentare offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art. 584 c.p.c.;

9) Versamento del prezzo

a) L'offerente dovrà, **nel termine perentorio di gg. 120 (centoventi) dall'aggiudicazione**, depositare presso lo studio legale in Vibo Valentia Via Vittorio Veneto n. 68, piano primo negli orari di studio, assegni circolari non trasferibili intestati a: Avv. Francesco Manduca proc. N. 16/17 RGE - contenenti:

* il residuo prezzo di vendita, detratto l'importo per cauzione già versato;

* una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione quale acconto per le spese collegate alla vendita necessarie per l'emanazione del decreto di trasferimento (salvo integrazioni o restituzioni) infatti **le spese del trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, per tali intendendosi i costi (spese e compensi) per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento; sono invece a carico della procedura i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;**

b) Si avverte che il mancato versamento delle somme di cui sopra nei termini indicati comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587 co II cpc (richiamato dall'art. 574, comma 3, cpc);

c) 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 Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, 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 i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

d) nel caso di cui al precedente punto, si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondario) termine di 10 giorni dall'aggiudicazione per il deposito in cancelleria della nota riepilogativa del proprio credito;

e) 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 a Tribunale di Vibo Valentia - Proc. n. 16/17 RGE. 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 rogito del 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.

10) Ai sensi dell'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente **(solo se condominiali)**;

* Alla medesima udienza fissata per la vendita, ove la stessa vada deserta, si procederà a valutare le istanze di assegnazione eventualmente depositate, oppure ad adottare i provvedimenti di cui all'art. 591 cpc (amministrazione giudiziaria, assegnazione o nuovo esperimento di vendita).

11) Le pubblicazioni e le inserzioni saranno effettuate a cura del professionista delegato entro il termine di cui al novellato art. 490 c.p.c.;

15) Il presente avviso, sarà pubblicato ai sensi del novellato art. 490 c.p.c., ed inserito, unitamente alla relazione di stima ed al provvedimento del G.E. nei siti internet www.asteanunci.it, www.tribunaledivibovalentia.net e sarà pubblicato sul Quotidiano della Calabria edizione regionale nonché sul quindicinale Rivista delle Aste Giudiziarie, il tutto per come meglio esplicitato nell'ordinanza di delega.

FATTA AVVERTENZA

- che la relazione di stima è stata fornita dal professionista esterno che l'ha redatta, pertanto, riproduce l'originale e non può essere modificata o trascritta e può pertanto risultare non accessibile;

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

Vibo Valentia, lì 24.06.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Manduca

