

TRIBUNALE ORDINARIO DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 41/2022

La sottoscritta avvocato Annalisa Russo del foro di Vibo Valentia con studio legale in Stefanaceni alla Via Carità n.ro 17, (telefax 0963/508183 – cellulare 347/3852298 – mail avv.annalisarusso@gmail.com – pec. avv.annalisarusso@legalmail.it), nominata professionista delegata, con Provvedimento del Giudice Dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Vibo Valentia del 4.11.2024, in sostituzione dell'avvocato Roberto Molinaro nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

- visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale Ordinario di Vibo Valentia, Dr.ssa Giulia Orefice e le sccessive disposizioni impartite con verbale di udienza dell'11.02.2025 e del 26.02.2026.
- ritenuto necessario fissare la vendita del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili costituiti da quattro unità immobiliari urbane quali porzioni di un unico edificio e che sono così riportati:

LOTTO UNO

Composto da due unità immobiliari site alla Via G. Di Vittorio nn. 7A e 7B in Mileto (VV), così individuate:

- Ufficio aperto al pubblico censito al foglio 2 e distinto dalla particella 1122 sub 3 del Catasto Fabbricati, Categoria B/4, piano terra, superficie di 127 mq. e rendita catastale di euro 151,48. Il bene si trova in Via G. Di Vittorio n. 7A al piano terra, e confina con l'adiacente subalterno 4, con**

la corte comune censita al subalterno 5, con l'adiacente garage censito al subalterno 8, con la scala interna e con l'abitazione soprastante.

Il bene pignorato si trova al piano terra di un edificio per civile abitazione, con struttura in cemento armato e tamponature in laterizi e risulta in Catasto adibito ad ufficio. Presenta rifiniture civili ed è dotato di impianto di riscaldamento ed acqua sanitaria autonomo. Si articola in quattro ambienti: una sala di attesa e tre uffici. E' dotato di bagno completo di sanitari, accessori e doccia. L'accesso principale è sulla Via G. Di Vittorio ma è anche dotato di un accesso secondario dalla corte comune. La fornitura di energia elettrica, acqua e gas è autonoma. Tramite una porta interna è in comunicazione con il sub. 4.

- Magazzino o Locale deposito censito al foglio 2 e distinto dalla particella 1122 sub. 4 del Catasto Fabbricati, categoria C/2, piano terra, superficie di 21 mq. rendita catastale euro 26,03. Il bene si trova in Via G. Di Vittorio n. 7A al piano terra e confina con l'adiacente ufficio censito al subalterno 3, con la corte comune censita al subalterno 5 e con l'abitazione soprastante dello stesso fabbricato. Ha una struttura in cemento armato e tamponature in laterizi e risulta in catasto adibito a deposito. Presenta rifiniture civili e non è dotato di riscaldamento.

E' costituito da un solo ambiente con accesso principale sulla Via G. Di Vittorio, ma è anche dotato di un accesso secondario dalla corte comune. Non ha fornitura autonoma di energia elettrica, acqua e gas. Tramite una porta interna è in comunicazione con l'ufficio identificato con il sub. 3.

Le superfici ed i volumi dei sub 3 e 4 sono stati sanati con progetto in sanatoria prot. 3920 del 4 maggio 1995.

La piena proprietà delle unità urbane, componenti il lotto I° è pervenuta al debitore per aver risanato l'immobile acquistato con atto del Noatio Domenico Scordamaglia in Vibo Valentia del 27 aprile 1995 rep. 42985,

trascritto in Catanzaro il 29 aprile 1995 ai numeri 7768 del Registro Generale e 6504 del Registro Particolare.

L'intero lotto ha valore di euro 78.210,00 (Diconsi euro settantottomiladuecentodieci/00).

LOTTO DUE

Il lotto è composto da due unità immobiliari site alla Via Fr. Rossi nn. 12, 14, e 16 in Mileto (VV), così individuate:

- Abitazione di tipo economico sita in Via F. Rossi censita al foglio 2 ed individuata dalla particella 1122 sub 9 del Catasto Fabbricati, categoria A/3, piano primo e secondo, superficie di 262 mq., consistente in 12 vani e con rendita catastale di euro 320,72.

Il bene consiste in un appartamento al piano primo e secondo di un edificio per civile abitazione, con struttura in cemento armato e tamponature in laterizi, composto al primo piano da ingresso, salone, due camere, cucina-soggiorno, doppi servizi e balconi; al secondo piano, cui si accede con scala a chiocciola, è composto da disimpegno, due camere, un bagno e terrazzo.

Presenta finiture civili in buono stato di manutenzione;

Nell'ampia cucina si trova un camino. La fornitura di energia elettrica, acqua e gas è autonoma come il riscaldamento.

Il Comune di Mileto non ha reperito né il titolo edilizio né i grafici progettuali. Per questa abitazione è possibile redigere un progetto al fine di ottenere un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01. La spesa prevista è stimabile in 15.000 euro.

- Autorimessa sita in Via F. Rossi ai numeri 14 e 12 censita al foglio 2, p.lla 1122 sub. 8 del Catasto Fabbricati, Categoria C/6, piano terra, superficie di 58 mq. rendita catastale euro 41,94, confinante

con l'adiacente scala censita al subalterno 6, con l'ufficio censito al subalterno 3 e con il soprastante sub 7 dello stesso fabbricato.

Il bene si trova al piano terra dell'edificio per civile abitazione con struttura in cemento armato e tamponature in laterizi, ed è costituito da un unico ambiente, con due accessi carrabili, dotati di avvolgibile metallico motorizzato, dalla pubblica Via F.Rossi.

E' anche dotato di bagno e presenta finiture civili. L'energia elettrica e l'acqua sono fornite da contatori che servono l'appartamento soprastante e tramite una porta interna è in comunicazione con la scala, bene comune che conduce esclusivamente all'appartamento soprastante.

Una porzione della corte comune ai subalterni è stata coperta con un solaio, che dal fabbricato si stende fino al muro di confine, realizzando così un volume non autorizzato, utilizzato come box.

Il solaio citato andrà quindi demolito e la spesa relativa è stimabile in 1.500,00 euro, che andrà ripartita tra le quattro unità staggite. E' stata osservata un'irregolarità urbanistica nel piano terra, rispetto al progetto in sanatoria prot. 3920 del 4 maggio 1995, consistente nella modifica dei prospetti, nel frazionamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere e nella creazione di servizi igienico-sanitari, pur nel rispetto della superficie e del volume globali del piano terra, sanati col progetto sopra indicato. L'irregolarità è sanabile con una Scia in Sanatoria, (art. 37 del D.p.r. 380/2001), per la quale è prevista una sanzione minima di 516 euro oltre onari professionali, per una somma stimata di 3.000 euro, che andrà ripartita fra i subalterni 3,4 ed 8 che si trovano al piano terra.

- Per tutte le unità esaminate risultano depositate le relative planimetrie. La planimetria del subalterno 7 presentava difformità

che ne hanno reso necessario l'aggiornamento: ad essa è stata unita la scala finora qualificata come bene comune a tutti i subalterni dell'edificio, poiché la scala è in realtà al solo servizio dell'appartamento. La nuova planimetria è stata presentata all'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate con il prot. VV0008610/2023. L'appartamento finora identificato con il subalterno 7 è adesso identificato con il subalterno 9.

- La planimetria del garage identificato al subalterno 8 non prevede comunicazione con la scala e pertanto la porta interna, esistente fra scala e garage, andrà murata. La planimetria del pubblico ufficio, identificato con il subalterno 3 non prevede ovviamente comunicazione con l'adiacente deposito identificato con il subalterno 4 e pertanto la porta interna esistente fra ufficio e deposito andrà murata. La spesa per ogni porta da murare è stimabile in euro 240,00. Pertanto, all'intero valore dei beni, per come stimati dall'esperto, sono stati sottratti le percentuali delle spese da sostenere per ogni unità immobiliare, rispettivamente per demolire il solaio, chiudere le porte e sanare le irregolarità riscontrate.

La piena proprietà delle unità urbane componenti il lotto II° è pervenuta al debitore per aver risanato e sopraelevato l'immobile acquistato con atto del Notaio Domenico Scordamaglia in Vibo Valentia del 27 aprile 1995 Rep. 42985 trascritto in Catanzaro il 29 aprile 1995 ai nn. 7768 del Registro Generale ed ai nn. 6504 del Registro Particolare.

L'intero lotto ha valore di vendita pari ad euro 169.402,00 (Diconsi euro centosessantanove mila quattrocento due).

Prezzo Base d'Asta, (come da disposizione del G.E. Dr.ssa Giulia Orefice, giusta verbale di udienza del 26.02.2026), ulteriormente ridotto:

LOTTO UNO: - Euro 39.728,81.

(Euro Trentanovemilasettecentoventotto/81centesimi).

Offerta Minima – Euro 29.786,60.

(Euro Ventinovemilasettecentoottantasei/60centesimi).

Cauzione – 10% del prezzo proposto.

LOTTO DUE: Euro 76.239,96

(Euro Settantasemiladuecentotrentanove/96centesimi)

Offerta Minima – Euro 57.173,22

(Euro cinquantasettemilacentosettantatre/22centesimi)

Cauzione – 10% del prezzo preposto.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto nominato, Ingegnere Cristian Genovese, che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso. La relazione è consultabile presso lo studio del professionista delegato dal lunedì al venerdì negli orari di ufficio, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, sui siti internet www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it e www.asteanunci.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso. Presso lo studio del professionista delegato, la consultazione de qua potrà avvenire a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto. In tale luogo, i soli creditori potranno, altresì consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì negli orari d'ufficio, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Data esame offerte: 11 DICEMBRE 2026 ORE 12:30

Termine presentazione offerte: entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, siano esse in formato digitale od in formato analogico. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

Luogo presentazione offerte: in caso di offerta con modalità analogica l'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Stefanaconi alla Via Carità 17 Stefanaconi 89843 (VV), la propria domanda di partecipazione e ciò con le modalità di cui si dirà meglio appresso.

Luogo esame offerte: Sala d'Aste Telematica allestita dal gestore della Vendita Edicom Finance srl, autorizzata dal G.E., ubicato all'interno del circondario del Tribunale di Vibo Valentia e precisamente al Corso Umberto I° n.ro 160 Palazzo Stagno-D'Alcontrez, piano terra rialzato.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che :

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile; vedi i punti 1.2.3.

Art. 571 c.p.c. – Offerte di acquisto (1)

- I. Ognuno tranne il debitore, (323 1, 378 1, 1471 c.c.) è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
 - II. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione (119, 86 att.), con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. (2)
 - III. L'offerta è irrevocabile, salvo che:
 - 1) (3).
 - 2) Il giudice ordini l'incanto;
 - 3) Siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
 - IV. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 – bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.
 - 1) Articolo così sostituito, in sede di conversione, dall'art. 2 3 lett. e) n. 27 d.l. 14 marzo 2005, n. 35, conv. Con modif., in l. 14 maggio 2005, n.80, come modificato dall'art. 1 3 lett. o) l. 28 dicembre 2005, n. 263, con effetto dalla data indicata sub. Art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 2 3 sexies d.l. n. 35, cit, sub art. 476. Il testo precedente recitava: "Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente la indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di venti giorni. (II). L'offerta non è efficace se è inferiore al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.
 - 2) Le parole "di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza" sono state sostituite alle parole al prezzo determinato a norma dell'articolo "568" dall'art. 13, comma 1 lett. g) d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv., con modif., in l.6 agosto 2015, n. 132. Ai sensi dell'art. 23 comma 9 la presente disposizione si applica "anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del (suddetto) decreto. Quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita.
 - 3) L'art. 19 l. 24 febbraio 2006 n. 52 ha abrogato il numero 1) del terzo comma che recitava "1) il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573"
1. **Art. 572 c.p.c. – Deliberazione sull'offerta**
 - (I). Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti (485) ed i creditori iscritti non intervenuti (498).

- (II). Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. (2).
- (III). Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice 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 (3).
- (IV). Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 573, 574 e 577.
 - (1) Articolo così sostituito, in sede di conversione, dall'art. 2 3 lett. e) n. 27 d.l. 14 marzo 2005 n. 35 conv., con modif., in l. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 1 3 lett. p) l. 28 dicembre 2005, n. 263, con effetto dalla data indicata sub. Art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 2 3 – sexies d.l. n. 35, cit., sub art. 476. Il testo precedente recitava: (I). Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti ed i creditori iscritti non intervenuti. (II). Se l'offerta non supera di almeno un quarto il valore dell'immobile determinato, a norma dell'articolo 568, è sufficiente il dissenso di un creditore intervenuto a farla respingere. (III). Se supera questo limite, il giudice può far luogo alla vendita, quando ritiene che non vi è seria probabilità di migliore vendita all'incanto. (IV). Si applica anche in questo caso la disposizione dell'articolo 577".
 - (2) L'art. 13, comma 1, lett. r), d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv., con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha sostituito il presente comma. Il testo recitava: "Se l'offerta è superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568, aumentato di un quinto, la stessa è senz'altro accolta".
 - (3) L'art. 13, comma 1, lett. r), d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv., con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha sostituito il precedente comma. Il testo recitava: "Se l'offerta è inferiore a tale valore il giudice non può far luogo alla vendita quando ritiene probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'articolo 568. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'articolo 569. Il comma era già stato modificato, in sede di conversione dall'art. 19 d.l. 12 settembre 2014 n. 132, conv., con modif., in l. 10 novembre 2014, n. 162, che si applicava ai procedimenti a decorrere dal trentesimo giorno dall'entrata in vigore della legge di conversione. Il testo recitava: "Se l'offerta è inferiore a tale valore, il giudice non può far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore procedente, ovvero se il giudice ritiene che vi è seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 569".

2. **Art. 573 c.p.c. – Gara tra gli offerenti (1)**

- (I). Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta (2).
- (II). Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (3).
- (III). Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice 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. (4)
- (IV). Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 (5).
- (1) Articolo così sostituito, in sede di conversione, dall'art. 2 3 lett. e) n. 27 d.l. 14 marzo 2005, n. 35 conv. Con modif., in l. 14 maggio 2005, n. 80, con effetto dalla data indicata sub. Art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 2 3 sexies d.l. n. 35, cit., sub art. 476. Il testo precedente recitava 2(I). Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione convoca gli offerenti e li invita a una gara sull'offerta più alta. (II). Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure ordinare l'incanto.
- 2) L'art. 13 d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. Con modif., in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha inserito, dopo la parola "invita", le parole "in ogni caso", per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d.l. n. 83 del 2015 medesimo.
- (3). L'art. 13 d.l. 27 giugno 2015 n. 83 conv. Con modif. in l. 6 agosto 2015 n. 132, ha sostituito il comma, per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d.l. n. 83 del 2015 medesimo. Il testo precedente recitava: "Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordina l'incanto".
- (4). Comma inserito dall'art. 13 d.l. 27 giugno n. 83, conv. Con modif., in l. 6 agosto 2016, n. 132, per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d.l. n. 83 del 2015 medesimo.
- (5). Comma inserito dall'art. 13 del d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. Con modif. in l. 6 agosto 2015 n. 132, per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d.l. n. 83 del 2015 medesimo.

la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione tecnica, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.

. la vendita è a corpo e non a misura ed 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 e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualunque motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

.Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario avvocato Annalisa Russo con studio legale sito in Stefanaceni alla Via Carità n.ro 17 89843 (VV) telefono e fax 0963/508375 cellulare 347/3852298 e-mail avv.annalisarusso@gmail.com pec. avv.annalisarusso@legalmail.it che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso e la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni. E' possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. Protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. E' possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Vibo Valentia: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie e delle filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI. Il termine di versamento del saldo del prezzo nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati dal professionista delegato è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante

bonifico bancario sul conto corrente n.ro 0631-003172042 intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice acceso presso la BPER BANCA S.P.A. Filiale di Vibo Valentia ovvero a mezzo assegno circolare intestato al professionista delegato, che curerà il successivo deposito sul medesimo conto corrente. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al bonifico suddetto sarà sostituito ai sensi dell'art. 41, comma IV, del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine di 120 giorni dalla data della vendita, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore fondiario al quale è stata versata la somma. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata ex art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi all'iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c. In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione. Le spese di trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario e devono essere versate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura pari al 20% di quest'ultimo. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione a pena di decadenza dall'aggiudicazione atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione. Sull'aggiudicatario gravano, in particolare, l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli

esistenti sul bene acquistato sono a carico della procedura. Ed altresì il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene, (oltre rimborso forfettario ed oneri, fiscali e previdenziali), come liquidato dal G.E. In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canni concessori, etc.

Qualora l'immobile e/o gli immobili aggiudicati siano occupati dal debitore o da terzi, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario. La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue.

VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32. Pertanto le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea. Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal G.E. con provvedimento del 28.09.2021, è la Società Edicom Finance srl con socio unico, C.F. e P.IVA 05091140961, con sede legale a Padova (PD) in Piazzetta Amleto Sartori, 18 PEC edicomfinance@pec.it iscritta nel registro dei gestori delle vendite telematiche con PDG 3 del 4/08/2017, per tutti i distretti di Corte di Appello, tramite la piattaforma gestionale www.garavirtuale.it di cui all'art. 3 del succitato D.M. 26 febbraio 2015 n.ro 32. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal G.E., nel luogo come sopra indicato.

Assistenza a cura del Gestore : Contact center, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

Sede di Venezia Mestre tel. 0415369911 – fax 0415361293

Sede di Palermo tel. 0917308290 – fax 09116261372

e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it

chat disponibile sui portali www.garavirtuale.it, www.asteanunci.it

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c. Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c. Avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. l. D.M. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente o libretto di deposito della procedura aperta dal professionista delegato;

MODALITA' E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari come detto, al 10% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso la Banca Sella IBAN

IT02A0326812000052914015770. Tale bonifico deve perfezionarsi non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura cauzione, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione può essere versata oltre che nella modalità suddescritta, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata nel termine indicato sempre allo stesso professionista delegato o un suo referente nel luogo sopra indicato per la presentazione delle offerte.

VALIDITA' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

.se perviene oltre il termine stabilito.

.se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.

.se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Il Portale delle Vendite Pubbliche è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni. Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca.

A tal fine, due sono le modalità previste:

1. Utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC- ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera c – bis del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale). La PEC-ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.09.2012), e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, comma 2 e 3, del Regolamento citato.
2. Utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purchè in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita presentatore, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o

rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015. Quando l'offerente è coniugata occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e specificatamente:

- 1) I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 2) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) Il numero od altro dato identificativo del lotto;
- 5) La descrizione del bene;
- 6) L'indicazione del professionista delegato;
- 7) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) Il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento che non potrà essere superiore a 120 giorni, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

- 9) L'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al numero 10;
- 12) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quella di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- 13) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2016 n. 32.
- 14) L'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici fiscali per la prima casa;
- 15) La dichiarazione di aver letto l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima, (consultabile sull'apposito sito 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 diritto dell'immobile;
- 16) 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.

L'offerente dovrà pure indicare il codice iban sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo

codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno n. 6 passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla privacy.

.Nel primo passaggio di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.

.Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito presentatore la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante Pec. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.

.Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano esse persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.

.Nel quarto passaggio, vanno indicate le quote – titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione di ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota, (1/1 ½ ecc.), del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati degli offerenti.

. Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque il prezzo offerto ed il termine del versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

.Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intenda partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a 1) confermare direttamente l'offerta (botone conferma offerta), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'HASH associata all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. 2) firmare digitalmente l'offerta (botone firma offerta), prima di confermarla nel caso si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi il presentatore deve scaricare il documento, firmato digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su client mediante smart card, b) firma tramite Java Web Start. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta in

serita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto stampa in PDF.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del bollo digitale.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un area riservata, priva di bollo. A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta. Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato; è comunque consentito presentare l'offerta anche priva di bollo, benchè in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravii e sanzioni. Una volta generata l'offerta secondo i assaggi sopra descritti, il modulo web offerta telematica produce l'Hash del file offertaIntegrale.xml (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale. Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo web offerta telematica di essere reindirizzato al sistema dei pagamenti sul PortaLe Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la forma di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST. La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta. Il presentatore, quindi recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della

Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centotattanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. 26.02.2015 n. 32. Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, per visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta. Ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficiale giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal Gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata dal

mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione. Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica autorizzato dal GE presso la sala d'asta, all'indirizzo sopra indicato. Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (e consultabile utilizzando il seguente link [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale utente presentazione Offerta telematica PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)).

OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico deve presentare presso lo Studio Legale del Professionista Delegato Avvocato Annalisa Russo sito in Stefanaconi alla Via Carità 17 una dichiarazione di regola in bollo contenente:

- A) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- B) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- C) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura ;
- D) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- E) la descrizione del bene;
- F) l'indicazione del professionista delegato;
- G) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- H) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento.
- I) l'importo versato a titolo di cauzione.
- J) L'indicazione di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici fiscali per la prima casa.

K) La dichiarazione di aver letto l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima, (consultabile sull'apposito sito 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;

L) 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.

M) 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 di 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 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 autentica 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

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di

sicurezza sociale o codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di persone giuridiche all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale). Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo suindicato da lunedì al venerdì negli orari di ufficio e comunque non oltre il termine di presentazione dell'offerta come sopra indicato e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente. Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta. All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato ad

hoc, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte e l'ora di presentazione dell'offerta stessa. L'assegno circolare per la cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà già essere inserito nella busta, che il professionista delegato od il proprio delegato ad hoc sigillerà idoneamente al momento del deposito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame. Ai sensi dell'art. 20 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie è il professionista delegato), ed il cancelliere. Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura. La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche dello stato di fatto e di diritto del bene che tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonomi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. A norma dell'art. 572, II comma, c.p.c., se l'offerta è

pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa è senz'altro accolta. A norma dell'art. 572, III comma, c.p.c., se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto può farsi luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. In ipotesi di più offerte valide, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo del 4% del prezzo base d'asta ed il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono. La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori. Nel caso di mancata comparizione dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta in suo favore, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti e salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, II e III comma c.p.c. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggiore offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line, se offerente in via telematica. A norma dell'art. 573 c.p.c., se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ed 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 farà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito quale base d'asta nell'ordinanza di vendita non si farà luogo alla vendita se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Se la gara non può avere luogo per mancanza di

adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile. Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero dal Gestore della vendita telematica presso la sala d'asta.

MODALITA' DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul Portale delle Vendite Telematiche, sui siti internet www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it, www.garavirtuale.it, e www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e su uno o più quotidiani di informazione a diffusione locale a scelta del professionista delegato, non avendo la parte procedente, espresso precise indicazioni in merito a quest'ultimo aspetto, il tutto per come meglio esplicitato nell'ordinanza di delega qui da intendersi integralmente riportata e trascritta. aspetto. Tra l'avvenuta pubblicità di cui sopra e la data fissata quale termine di presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni. Ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese, non rimborsabili neppure ex art. 2770 c.c., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.

Le forme ulteriori di pubblicità che possono porsi in essere da parte dei creditori e di cui si è detto innanzi sono state espressamente dichiarate dal G.E. non necessarie ai fini dell'esperimento della vendita.

SI AVVISA

- Che la relazione di stima, unitamente agli allegati sono state fornite dal professionista esterno che le ha redatte;
- Che le informazioni, condizioni e termini della perizia di stima, dell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. pubblicata sui siti internet e l'avviso di vendita devono ritenersi conosciuti ed accettati dagli offerenti con la presentazione dell'offerta di acquisto o della domanda di partecipazione;
- Che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita. Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato presso il proprio studio all'indirizzo sopra indicato.

Vibo Valentia il giorno 17.09.2026

Il Professionista Delegato
Avvocato Annalisa Russo