TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

2°esperimento

Procedura esecutiva immobiliare n. 13/2025 R.G.E.I.

Procedura esecutiva immobiliare n. 13/2025 R.G.E.

Il Professionista Delegato Avv. Mariaelena Schirripa con studio in Vibo Valentia (VV) v.le Kennedy n. 65 (tel. 0963/41112 – cell. 338.3951376 - Pec: mariaelenaschirripa@pec.it) nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe,

-visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, exart. 591 bis c.p.c., dal giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Vibo Valentia Dott.ssa Giulia Orefice in data 11.06.2026;

- ritenuto necessario fissare la vendita del compendio immobiliare pignorato;

- ritenuto, altresì, che nel caso di specie non ricorrono le condizioni previste dall'art. 591, co. 1 c.p.c. ai fini della fissazione della vendita con incanto dei beni pignorati

- visti gli artt. 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:

LOTTO N. 1

Costituito dalla piena proprietà di tre unità immobiliari facenti parte di un fabbricato di più ampie dimensioni sito nel Comune di Mileto frazione Paravati compreso tra le Vie pubbliche San Vincenzo, Via Vice Presidente Colloca e via Morabito e censite al Catasto Fabbricato del medesimo comune al:

A) Fg 18 part. 1749 sub 1- C/2 –magazzino-deposito;

B) Fg 18 part. 1749 sub 2- A/3- Abitazione di tipo economico;

C) Fg 18 part. 1749 sub 3- A/3- Abitazione di tipo economico.

Il lotto comprende:

SUB 1: trattasi di un magazzino- deposito costituito da un unico ambiente ad un solo livello fuori terra, fronte strada pubblica di superficie commerciale mq. 45,00, altezza media interna ml 3,10, in stato di degrado. Il locale si presenta al rustico con manto di copertura realizzato con lastre di eternit e il costo per il suo smaltimento è, ad oggi, pari ad euro 2.400,00 – tale somma verrà detratta dal valore di stima. L'accesso all'unità immobiliare, avviene direttamente dalla Via Vice Presidente Colloca, attraverso due ampie aperture con infisso in ferro. L'immobile è costruito in aderenza al subalterno n. 2- anch'esso pignorato -, con il quale comunica attraverso una porta in legno a due battenti di vecchia ù fattura. Tra i due subalterni esiste un piccolo dislivello di circa 50 cm che viene superato tramite due/tre gradini. Il locale si presenta al rustico; lo spazio è delimitato da una muratura realizzata in mattoni forati che, sia all'interno che all'esterno, è priva di intonaco; manca il pavimento ed il piano di calpestio è composto da un misto di terra battuta e materiale di risulta. Non vi sono impianti né elettrico né idrico. Il tetto, ad una sola falda, appare precario; è costituito da travi e travetti in legno con manto di copertura in lastre di eternit; poiché a tratti le lastre risultano danneggiate ne sono state

sovrapposte altre di lamiera ondulata. Il locale versa in uno stato di completo abbandono e lo stato manutentivo è scadente.

SUB 2: trattasi di un appartamento per civile abitazione con annesso giardino realizzato in aderenza ai subalterni n. 1 e n. 3, anch'essi oggetto della presente.

L'appartamento ha due ingressi, quello principale è da Via Vicepresidente Colloca, quello "*secondario"* dal giardino, il cui accesso avviene da Via Morabito attraverso un provvisorio cancello realizzato con tavole di legno e rete metallica. L'appartamento è composto da un totale di 5 vani: due camere da letto, una zona pranzo, un soggiorno, un ampio ambiente al rustico, oltre cucina, bagno e disimpegno/corridoio per una superficie lorda di ca. mq 180,00; all'interno tutto appare trascurato e non manutentato.

Superato il portone d'ingresso, il corridoio conduce ad un primo vano, adibito a camera da letto, che comunica con il sub 1(magazzino), attraverso la porta in legno a due ante di vecchia fattura, di cui si è detto in precedenza. Il vano, delimitato lungo il lato che guarda il corridoio da un tramezzo che non raggiunge il soffitto, è dotato di finestra completa di tapparella. Ha una superficie di mq. 22,00 ed una altezza interna di ml 3,00.

Proseguendo e scendendo due gradini si giunge alla zona pranzo che si trova in posizione centrale e smista i restanti vani che hanno tutti un'altezza interna di ml. 3,30.

Gli ambienti adibiti a pranzo e soggiorno prospettano il giardino che si raggiunge da entrambe attraverso porte finestre di vecchia fattura a due ante realizzate in legno con vetro singolo e scuri; gli ambienti sono luminosi perché dotati anche di finestre con telai in ferro, vetro singolo e tapparelle in materiale plastico.

Dal vano adibito a soggiorno si entra in un grande locale, di superficie mq. 46,00, attualmente utilizzato come deposito di oggetti di varia natura; l'ambiente si presenta allo stato rustico, tutta la struttura (intradosso solaio, muratura perimetrale) è priva di intonaco, mancano pavimentazione e impiantistica; è dotato di una sola apertura costituita da una porta a due ante realizzata in lamiera ondulata da cui si accede all'annesso giardino.

Dalla zona pranzo, si raggiunge la seconda camera da letto che risulta delimitata, per due lati (colorati in rosa nella planimetria) da pareti che non raggiungono il soffitto. Il vano è privo di finestre e porta.

Il bagno, cieco e privo di porta, è pavimentato, le pareti sono piastrellate ed è dotato di sanitari oltre al piatto doccia; l'intero ambiente si presenta in cattivo stato di conservazione: la rubinetteria e i raccordi idraulici sono arrugginiti, alcuni sanitari sono lesionati e/o incrostati dal calcare; al momento del sopralluogo non era funzionante per problemi con l'impianto idrico-fognario.

Il bagno, cieco e privo di porta, è pavimentato, le pareti sono piastrellate ed è dotato di sanitari oltre al piatto doccia; l'intero ambiente si presenta in cattivo stato di conservazione: la rubinetteria e i raccordi idraulici sono arrugginiti, alcuni sanitari sono lesionati e/o incrostati dal calcare; al momento del sopralluogo non era funzionante per problemi con l'impianto idrico-fognario.

Come il bagno, anche la cucina è priva di finestra e porta; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di vari tipi e decori, non montate correttamente. Dalla cucina si accede, attraverso una porta in legno tamburato, al vano allo stato rustico descritto in precedenza, e salendo due gradini si entra nel subalterno n. 3, anch'esso oggetto di stima, di cui si dirà di seguito.

L'appartamento non è dotato d'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è fatiscente, si notano cavi a vista e volanti e i componenti esterni (prese ed interruttori) sono obsoleti. Le rifiniture ed i materiali utilizzati

sono datati e tutti risentono della totale mancanza di manutenzione: i pavimenti, dove presenti, sono composti da piastrelle di vari tipi e dimensioni con decori tipici degli anni '70, alcune sono sbeccate altre lesionate; le pareti ed il soffitto sono stati tinteggiati ma non rasati, a tratti si notano screpolature e macchie di umidità e/o infiltrazioni d'acqua. In alcune stanze mancano le porte, gli infissi esterni sono di vario tipo alcuni con telaio in legno altri con telaio in ferro, quelli in legno sono deformate dall'umidità e la vernice originaria attualmente si sfoglia.

Il giardino è delimitato da una recinzione costituita da un muretto in blocchi di cemento con sovrastante rete metallica e si estende per mq. 497,00; il terreno è pianeggiante in leggera pendenza verso via san Vincenzo, su di esso insistono degli alberi da frutto. Al momento del sopralluogo era incolto, abbandonato, ricoperto da erbacce ed anche gli alberi recavano evidenti segni di trascuratezza.

SUB 3: trattasi di unità immobiliare accatastata come abitazione di tipo economico, attualmente utilizzata come deposito; l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica Via Vicepresidente Colloca ed è costituita complessivamente da quattro vani ed un "*locale igienico*" per una superficie lorda di mq. 134,00. Allo stato rustico.

Trattasi di unità immobiliare accatastata come abitazione di tipo economico, attualmente utilizzata come deposito. L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica, Via Vicepresidente Colloca, attraverso un portoncino in legno a due battenti, attualmente non visibile dalla strada poiché è nascosto da una saracinesca ad apertura manuale, che occupa tutto il fronte ed ingloba anche la finestra di cui è dotato il vano d'ingresso.

L'appartamento si presenta in evidente stato di abbandono; in sede di sopralluogo si è constatato che le opere edilizie all'interno non sono state concluse e che tutto è in corso di definizione: gli ambienti sono perlopiù al rustico, il bagno è fatiscente e non vi sono impianti. Allo stato attuale, per le condizioni in cui versa non si ritiene abitabile.

L'unità immobiliare è costituita complessivamente da quattro vani ed un "*locale igienico*" per una superficie lorda di mq. 134,00.

Dalla strada, si entra nel vano - ingresso che si presenta pavimentato e con pareti soltanto intonacate; la finestra di cui è dotato, ha un modesto telaio in ferro, il cui vetro, al momento del sopralluogo, risultava rotto; all'infisso è stata anteposta un'inferriata. Dal vano-ingresso si accede in un locale privo di infisso e di pavimento che comprende un piccolo e fatiscente "*locale igienico*" delimitato da pareti alte 2,00 ed in pessimo stato di manutenzione; il wc è privo di pavimento, di rivestimenti e porta ed è fornito solo di un water ed un piccolo lavabo.

Proseguendo si trovano due locali, che presentano il lato, in corrispondenza di Via Morabito, realizzato contro terra, sotto la quota della strada; il più grande di mq. 48,70 è privo di finestre ed è comunicante con il sub 2 già descritto, il più piccolo è dotato di una porta in ferro da cui si raggiunge il giardino annesso al sub 2, al suo interno è posizionato un camino, al momento del sopralluogo, non funzionante; entrambe i locali sono allo stato rustico, l'altezza interna è circa ml 2,90. Locale al rustico di mq 48,70

Attualmente, l'unità immobiliare è utilizzata come deposito; ad eccezione del vano d'ingresso che si presenta pavimentato, i restanti ambienti sono allo stato rustico; mancano gli infissi esterni, le poche porte interne presenti sono in legno tamburato; non vi sono impianti, né elettrico né di riscaldamento. All'interno sulle

murature si notano tracce di umidità e/o infiltrazioni d'acqua. L'appartamento necessita di lavori di riqualificazione; lo stato di conservazione e manutenzione del bene è scadente.

Confini: Il lotto confina a nord con Via Vice Presidente Colloca, ad ovest con Via Morabito a sud con Part. 849 ad est con Via San Vincenzo.

LOTTO N. 2

Piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Mileto frazione Paravati, Via Morabito n. 61e censita al Catasto Fabbricato del medesimo comune al: Fg 18 part. 1749 sub 5- A/3- Abitazione di tipo economico, posto al piano rialzato dello stesso stabile compreso tra le Vie pubbliche San Vincenzo, Vice Presidente Colloca e Via Morabito, in cui insistono le unità immobiliari censite al NCEU al fg.18 part. 1749 sub 1-2-3.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra rialzato dello stesso stabile in cui si trovano i subalterni su descritti ed ha accesso dalla Via Morabito civico n. 61. Un portoncino non blindato, costituito da una struttura in alluminio e vetro si apre su un corridoio lungo oltre 17,00 metri che disimpegna tutti gli ambienti che sono: tre vani attualmente adibiti a camera da letto, un'ampia cucina, due bagni e corridoio, per una superficie lorda di mq. 154,00 oltre circa mq. 21,00 di balcone; l'altezza interna è ml 3,00. L'appartamento ha forma rettangolare e, ad eccezione di un bagno, le camere si sviluppano sul lato lungo che affaccia sul giardino annesso al sub 2. In prossimità dell'ingresso, un piccolo disimpegno, serve la prima camera da letto, illuminata naturalmente da una finestra che prospetta via Morabito, ed un bagno, la cui finestra affaccia sul giardino annesso al sub 2. La camera si presenta rasata, tinteggiata e pavimentata con piastrelle di marmo di dimensioni 25x 50 cm, manca il battiscopa; il bagno è pavimentato con piastrelle in gres e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore grigio di dimensioni 15 x 15 cm; è dotato di tutti i sanitari oltre doccia. All'interno è posizionato un scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda. Proseguendo, si rileva un secondo vano, utilizzato anch'esso come camera da letto, pavimentato con piastrelle stile anni'70, di dimensioni 20 x 20 cm, che riproducono un decoro geometrico a forma di ottagono; è presente una portafinestra, da cui si accede ad una soletta aggettante in c.a. lasciata al rustico, priva di pavimentazione e ringhiera, allo stato impraticabile, che segnala la presenza futura di un balcone.

Proseguendo, si trova la cucina, un ambiente di circa 32,00 mq, dotato di porta finestra con accesso ad una soletta aggettante in c.a. lasciata al rustico, con le stesse caratteristiche di quella su descritta, e pertanto non utilizzabile; la cucina è pavimentata con piastrelle di dimensione 25 x50 cm di colore beige, le pareti sono rasate e tinteggiate; la parete su cui è posto il blocco cucina è piastrellata sino ad un'altezza di 1,50; manca il battiscopa e la porta.

Oltre la cucina, una terza camera da letto, con doppia esposizione ovvero è presente una finestra che prospetta il giardino annesso al sub 2, ed una portafinestra che affaccia su Via san Vincenzo. La portafinestra si apre su una soletta aggettante in c.a., che segnala la presenza futura di un balcone, priva di ringhiera e pavimentazione. La camera è pavimentata e tinteggiata.

Tale stanza è attigua al secondo bagno dotato di tutti i sanitari e doccia e fornito di finestra con affaccio su via San Vincenzo; è pavimentato e le pareti sono piastrellate con mattonelle in ceramica di colore beige di dimensioni 20 x20 cm. All'interno è posizionato uno scaldabagno elettrico da 80 litri per la fornitura di acqua

calda.

Il corridoio è pavimentato con le stesse piastrelle in marmo di dimensioni 25 x 50 che ritroviamo in altri ambienti e le pareti sono tinteggiate, manca il battiscopa. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento né di impianto citofonico; è presente l'impianto elettrico realizzato sottotraccia e sono stati montati gli interruttori e le prese ma mancano le placche.

Tutti gli infissi interni (finestre e portafinestre) sono in PVC di colore bianco con vetrocamera e avvolgibili in materiale plastico; le porte interne presenti sono tamburate.

I lavori edili nell'immobile non sono conclusi, per come già detto manca la porta in cucina, mancano i battiscopa oltre tutte le rifiniture dei balconi e la messa a norma dell'impianto elettrico.

Ciò detto, le rifiniture ed i materiali utilizzati sono del tipo economico in buono stato di conservazione e manutenzione. La superficie commerciale è mq. 161,00.

Confini: il lotto confina con corpo scala sub 6 (esclusiva proprietà dei sub 7-8 non pignorati), part. 1749 sub 4 altra proprietà, prospetta il giardino annesso al sub 2.

LOTTO N. 3

Piena proprietà dell'unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Mileto Frazione Paravati al Fg 17 - Part. 53- seminativo arboreo –Redd. Dom. € 16,50 – Red. Agr. € 5,50 dell'estensione complessiva di mq. 3550.

Il terreno si trova ai margini del centro abitato, è intercluso, non ha accesso diretto dalla via pubblica e si raggiunge con difficoltà. Dalla Statale SS18 che attraversa il piccolo paese, percorrendo per circa Km 1 una ripida stradina tortuosa e non asfaltata, segnalata sulle mappe come comunale, e proseguendo, senza autovettura, lungo un viottolo sterrato che attraversa altre proprietà si raggiunge il terreno oggetto di consulenza. Il terreno ha forma rettangolare e si presenta con giacitura degradante verso le particelle n. 56 e 49; i confini del fondo non sono identificati da recinzione; il terreno non è servito da fonti d'acqua, non è irriguo.

Al momento del sopralluogo il fondo si presentava incolto, ricoperto da erbacce e non vi erano tracce di recenti lavorazioni. I pochi alberi presenti recavano evidenti segni di trascuratezza e abbandono. Il terreno si trova alla periferia del centro abitato di Paravati frazione di Mileto e ricade su un'area che, nel vigente strumento urbanistico, ha la seguente destinazione urbanistica "Zona Agricola -Forestale". L'area è soggetta a vincolo di natura geomorfologica con grado di fattibilità con consistenti limitazioni (classe 3) ed a vincolo cimiteriale

Confini: il lotto confina con le particelle nn 50, 49, 52, 28, 29, 55, 54.

Il terreno nel vigente Piano Strutturale Comunale ricade in Territorio Agricolo-Forestale.

- Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate sui beni staggiti risultano i seguenti vincoli di trust: Con atto ai rogiti del Notaio E. Lanza di Prato in data 29 febbraio 2012, Rep. n. 26.979, racc. N. xxx trascritto presso la Conservatoria di RR. II. di Vibo Valentia in data 9 marzo 2012 al numero xxx(relativo al trasferimento della proprietà al Trustee) ed al numero xx (relativo alla trascrizione del vincolo del trust), come si evince dalla relativa nota di trascrizione; Con altro successivo atto, ai rogiti dello stesso Notaio E. Lanza di Prato in data 8 aprile 2013, Rep. n. xxx racc. N. xx, trascritto presso la conservatoria di RR. II. di Vibo Valentia, in data 9 aprile 2013, al numero del Registro Particolare xx (relativo al trasferimento della proprietà al Trustee) ed al numero del Registro Particolare xxx (relativo alla trascrizione del vincolo del trust), per i quali si rimanda alla Ctu in atti.

SI EVIDENZIA CHE

Secondo quanto riportato dall'esperto nella perizia in atti dallo stesso redatta, relativamente alla situazione ai Sensi della Legislazione sul Condono Edilizio (L. n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri, il fabbricato in cui insistono le tre unità immobiliari è stato realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi. Successivamente al fine di ottenere la concessione in sanatoria, sono state presentate delle istanze di condono edilizio, a seguito delle quali sono stati rilasciati per i singoli subalterni i relativi permessi di costruire in sanatoria.

Relativamente alle unità immobiliari censite al NCEU fg. 18 part. 968 (oggi 1749) sub 1 e 2, sono conformi al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 64 del 15 dicembre 2011;

Relativamente all'unità immobiliare censita al NCEU fg. 18 part. 968 (oggi 1749) sub 3, è conforme al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 65 del 15 dicembre 2011;

Relativamente alla regolarità catastale. tutte le unità immobiliari che costituiscono il lotto sono conformi alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Situazione ai Sensi della Legislazione sul Condono Edilizio (L. n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni): sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi.

Successivamente al fine di ottenere la concessione in sanatoria, è stata presenta istanza di condono edilizio, a seguito della quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. xxx del 19 dicembre 2011. L'unità immobiliare non è conforme al PDC in sanatoria n. xxx. Si sono rilevate delle modeste difformità che possono essere regolarizzate presentando all'ufficio tecnico del comune di Mileto, una CILA a firma di un tecnico abilitato ed aggiornando la planimetria catastale per conformare lo stato di fatto a quello planimetrico. La spesa da sostenere per l'attività del tecnico, presumibilmente, ammonta ad euro 1500,00 oltre IVA ed oneri.

Regolarità Catastale: L'unità immobiliare non è conforme catastalmente. Al fine della regolarità catastale è necessario redigere un Docfa con l'esatta rappresentazione grafica dell'immobile staggito. La spesa per l'attività professionale è di Euro 500,00 oltre IVA e oneri.

SI PRECISA CHE

Per come riportato dal CTU in perizia, dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mileto è emerso che, al fine di ottenere la concessione in sanatoria, sono state presentate le seguenti istanze di condono edilizio (ex legge 724/1995) (all. n.8): - Istanza a firma del Sig. xxprot. n. xxx del 31 marzo 1995, relativa alle unità immobiliare censite al NCEU fg. 18 part. 968 (oggi 1749) sub 1 e 2, in esito alla quale, è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 64 del 15 dicembre 2011; Istanza a firma della xxx prot. n. xxx del 31 marzo 1995, relativa all' unità immobiliare censita al NCEU fg. 18 part. 968 (oggi 1749) sub 3, in esito alla quale, è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 65 del 15 dicembre 2011; Istanza a firma del Sig. xxxx prot. n. xxxdel 31 marzo 1995, relativa all'unità immobiliare censite al NCEU fg. 18 part. 968 (oggi 1749) sub 5, in esito alla quale, è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 67 del 19 dicembre 2011;

Il Ctu evidenzia, che in data 08 luglio 2016 prot N. 6323, a firma anche del debitore, è stata presentata al medesimo ufficio, una SCIA per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti il tetto di copertura e la facciata esterna del fabbricato.

Il Ctu, evidenzia, altresì, che non è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico il certificato di abitabilità.

Il Ctu rileva che l'edificio che comprende i beni staggiti si trova in una zona a carattere prevalentemente residenziale, nell'attuale strumento urbanistico (PSC approvato il 01/02/2024) ricade in zona ATO 2 A (ambito urbano consolidato). Per tale ambito, per come si legge nel regolamento edilizio- urbanistico allegato al Piano Strutturale di Mileto, l'obiettivo è la riqualificazione del patrimonio edilizio anche mediante la sua sostituzione.

PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO N. 1

PREZZO BASE D'ASTA Euro 82.500,00 (*ottantaduemilacinquecento/00*) oltre iva se dovuta

Offerta minima euro 61.875,00 (*sessantunomilaottocentosettantacinque/00*)

Cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 2

PREZZO a BASE D'ASTA EURO 58.500,00 (*cinquatottomilacinquecento/00*) oltre iva se dovuta

Offerta minima euro 43.875,00 (*quarantatremilaottocentosettantacinque/00*)

Cauzione 10% del prezzo offerto.

LOTTO N. 3

PREZZO BASE D'ASTA EURO 6.300,00 (seimilatrecento/00) oltre iva se dovuta.

Offerta minima euro 4.725,00 (quattromilasecentoventicinque/00)

Cauzione 10% del prezzo offerto.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella **relazione di stima** (da intendersi qui richiamata e trascritta) a firma **dell'Arch. Irene Iannello** che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciòche 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 (*ovvero presso la Cancelleria delle Esecuzioni Civili Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia*), dal lunedì al venerdì, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, sui siti internet www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it e www.asteannunci.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 45giorni 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 proceduraesecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

DATA ESAME OFFERTE:

15.01.2027 0re 11:30

Termine presentazione offerte: **entro le ore 12:00** del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, siano esse in formato digitale o 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 Vibo Valentia Viale Kennedy n.65, 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, autorizzato dal G.E., sita in Vibo Valentia via Corso Umberto I n. 160 (Palazzo Stagno- D'Alcontres) piano terra rialzato.

Assistenza a cura del GESTORE: Contact center dedicato 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. 041.53 bb69911, fax 041.5361293;
- sede di Palermo: tel . 091.7308290, fax 091.6261372;
- email: venditetelematiche@edicomsrl.it;
- chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it, www.astemobili.it,www.doauction.com

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 utuile 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. q) 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 febbario 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"

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 con., 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, anorma 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 5692. 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".

3. 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.ro 132, ha sostituito il comma, per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d.l. n. 83 del 2015 medesimo. Il testo precedente reciatava: "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 darluogo 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 e 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.
- 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, purché 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- www.asteannunci.it;
- gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario Avv. Mariaelena Schirripa con studio in Vibo Valentia (VV) Viale Kennedy n. 65, cell. 338.3951376 – pec: mariaelenaschirripa@pec.it – mail: legaleschirripa@virgilio.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.
- che il compendio pignorato sarà posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima in atti che deve intendersi per intero richiamata e trascritta nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.
- che le offerte in aumento non potranno essere inferiori all'importo all'uopo fissato dal professionista; comunque il rilancio minimo sarà fissato secondo i criteri di legge;

È 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 (ovvero presso la Cancelleria delle Esecuzioni Civili Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia) 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 o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso lo studio del professionista delegato (ovvero presso la Cancelleria delle Esecuzioni

Civili Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia) 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. 004799955,** intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, acceso presso la Banca Popolare Emilia Romagna (BPER BANCA), filiale di Vibo Valentia , **IBAN – IT 77N0538742830000004799955 BPER** – Banca Agenzia di Vibo Valentia **ovvero a mezzo assegno circolare intestato a Tribunale di Vibo Valentia – Proc. n. 13/2025 rge.** Il Professionista Delegato ne curerà il successivo deposito sul medesimo conto corrente.

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. 13/2025 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 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 rendenoto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al direttore dell'ufficio del territorio di trascrive il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipotecadi 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.

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.

Entro il medesimo termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (previsto per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione) l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, ai sensi degli artt. 585, comma 4, e 587, comma 1, cpc, una dichiarazione scritta, resa

nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio). Anche in caso di inadempimento di detto obbligo, 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 alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il 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, ed altresì il **50%** del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene (oltre rimborso forfetario 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, canoni concessori, etc.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sul bene acquistato sono a caricodella procedura.

Qualora l'immobile e/o gli immobili aggiudicati siano occupati dal debitore o da terzi, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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 dellavendita 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 dell'11.06.2026 è la Società Edicom Finance Srl (Gruppo Edicom Spa), con sede legale In Venezia via Torre Belfredo n. 64 - PEC edicomfinance@pec.it - Cod Fisc. E P. IVA 05091140961, iscritto nel registro di cui all'art. 3 del succitato d.m. 26 febbraio 2015 n. 32 con il sito internet www.garavirtuale.it – pdg d'iscrizione n. 3 del 04.08.2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) d.m. 32/2015.

Le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita

"sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"). Coloro che hanno formulato l'offerta 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.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

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.

MODALITÀ 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 su descritta, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Vibo Valentia con indicazione del numero di procedura, 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.

VALIDITÀ 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 MODALITÀ 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 pendenti 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 egiuridiche 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 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 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, purché 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 nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella pec identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite pec non identificativa formulatada più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

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).

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M.26 febbraio 2015 n.32 e, specificamente, l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero od altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento dellacauzione;
- il codice iban del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal d.m. 26 febbraio 2015 n. 32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal d.m. 26 febbraio 2015 n. 32.
- l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistono i presupposti dei benefici fiscali perla pima casa.
- 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;
- 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 deve 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 od 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-2 code dell'international Organization for Standardization.*

Le offerte o domande di partecipazione all'incanto di cui al precedente punto devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui precedentemente detto. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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 essi 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, per 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 di tutti gli offerenti.
- nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di 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 chiintende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a**: 1)** confermare direttamente l'offerta *(bottone 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 associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2)** firmare digitalmente l'offerta *(bottone firma offerta),* prima di confermarla nel caso non 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, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. le modalità di firma digitale che ilpresentatore 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 inserita 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, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravi esanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi 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 reindirizzatoal sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del ministero della giustizia (pst) e qui potrà compilare la form 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 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, co. 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 centottanta 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.26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale Del Gestore Delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può 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 del d.m. 26 febbraio 2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi deldominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. in tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio 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 del mittente ed 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 diaccettazione.

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)*.

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

L'offerente deve presentare, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Vibo Valentia Via S.Pertini, 40 una dichiarazione, in regola con il bollo, che dovrà contenere:

i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- il numero o altro dato identificativo del lotto.
- la descrizione del bene.
- l'indicazione del professionista delegato.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento *(non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni).*

- l'importo versato a titolo di cauzione, (pari, come detto, almeno al 10% del prezzo proposto).
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima dei beni e di averne compreso il contenuto ed inoltre di conoscere lo stato dell'immobile;
- 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'indicazione di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici fiscali per la prima casa.

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 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 risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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 soci*ale od un codice identificativo. in ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard iso 3166–1alpha-2code d*ell'international Organization For Standardization.*

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapitodi 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 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, idocumenti 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, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e comunque entro 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 professionista delegato ricevente o di un suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, 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 per la cauzione 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 relative allo stato di fatto o 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 pseudonimi 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 offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quandosi ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova venditae 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 migliore 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 maggior offerente o al primo offerente,**anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, *off line*,** se offerentein 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.

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. 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 aperto dal professionista delegato.

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 oppure dal cancelliere o dal GiudiceDell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero dal **Gestore della vendita telematica presso la sala d'asta.**

Si specifica che va riservata al giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsiasi questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita.

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

1)della vendita dovrà essere data pubblica notizia, ai sensi dell'art. 490 comma 1, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia area denominata "Portale delle vendite pubbliche", attraverso la società Edicom Finance srl, secondo le seguenti modalità operative:

a) Il professionista delegato invia al Gruppo Edicom, almeno 65 giorni prima della scadenza del termine

per la presentazione delle offerte, la richiesta di pubblicazione corredata dai dati di fatturazione e degli allegati (avviso di vendita, ordinanza, relazione di stima, foto e planimetrie dei lotti in vendita) e provvede a corrispondere anticipatamente ad Edicom Finance, nelle modalità dalla stessa indicate , la ricevuta di pagamento del contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche pari ad euro 100,00 a lotto; ovvero, provvederà a versare in favore della edicom finance , le somme necessarie al pagamento del contributo di pubblicazione.

Le modalità di invio sono le seguenti:

1) mediante la procedura di invio telematico presente sul portale www.asteannunci.it;
2) a mezzo indirizzo email: info.vibovalentia@ediservicesrl.it;
3) a mezzo consegna brevi manu al personale disponibile presso L'ufficio Edicom Finance Srl Presso Il Palazzo Di Giustizia, Corso Umberto I;

b) lo staff Edicom verifica la corretta omissione dei dati sensibili sulla documentazionericevuta, ed apporta eventuali omissioni necessarie, procede al pagamento del contributo di pubblicazione per ogni singolo lotto, qualora non sia stato effettuato dal professionista delegato, in caso contrario procede solo all'inserimento della ricevuta del pagamento del contributo di pubblicazione per ogni singolo lotto , procede al caricamento dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche secondo le specifiche, indicando in fase di caricamento i siti di cui al comma ii dell'art. 490 c.p.c. ed ai quali verrà inviato il flusso dati dal portale delle vendite pubbliche;

2) il Delegato provvederà, entro il medesimo termine, anche agli incombenti pubblicitari previsti dall'art. 490 comma II attraverso Ediservice srl secondo le seguenti modalità operative:

- pubblicazione dell'avviso/ ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet **www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it, www.garavirtuale.it e www.asteannunci.it** e relativi applicativi correlati (oltre al servizio Gps Aste, postel target/ mail target), iscritto nell'elenco ministeriale con pdg del 30/09/09 e già predisposto per interoperare con il portale vendite del ministero di giustizia previsto dal dm 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori della vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico – operative stabilite con decreto ministeriale del 26 febbraio 2015 n. 32;
- pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet **www.asteavvisi.it** iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11;
- pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet/web **tvwww.canaleaste.it** iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12;
- pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet **www.rivistaastegiudiziarie.it** iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 08/07/13;
- pubblicazione su Gazzetta del Sud On-Line, messo a disposizione dalla Ediservice srl;

3) Il delegato provvederà entro lo stesso termine a pubblicare l'avviso sui siti **www.astalegale.net** e **www.astegiudiziarie.it**, mediante compilazione del modello unico di pubblicazione messo a disposizione dalla

Ediservice Srl e provvedendo ad allegare copia degli avvenuti versamenti in favore delle società di pubblicità sopra indicate agli IBAN indicati nel modello unico di pubblicazione.

4) Il delegato provvederà entro lo stesso termine a pubblicare attraverso Ediservice srl l'avviso, per una sola volta, su il quotidiano del sud o la gazzetta del sud o (per gli immobili di valore superiore ad € 600.000,00) il sole 24 ore o la repubblica. Della vendita sarà data notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, anche sul quindicinale "la rivista delle aste giudiziarie" e invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito. Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni al personale dell'Edicom presente nei locali adibiti a sala d'aste.

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.

Il tutto per come meglio esplicitato nell'ordinanza di delega qui da intendersi integralmente riportata e trascritta.

5) Si precisa che le spese di pubblicità sono a carico del creditore procedente, come pure sarà a carico del creditore procedente il contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'importo di euro 100. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione sarà dovuto per ciascuno di essi (Art. 18-bis – Modifiche al Testo Unico Spese di Giustizia – DPR 30 maggio 2002 n. 115). All'uopo si dispone che il creditore procedente versi nel termine perentorio di giorni 20 dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, un fondo spese, al fine di consentire la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, così determinato: euro 200,00 una tantum, oltre euro 100,00 per ogni lotto moltiplicato per il numero di vendite da espletare nell'ambito della delega conferita (esempio: 5 lotti con due tentativi di vendita da esperire. Somma attribuita al delegato: euro 200 + 500 x 2 = 1.200 euro). Si dispone, altresì, che il delegato – decorso il suddetto termine di venti giorni- in mancanza di corresponsione della somma richiesta a tale titolo, avverta via PEC con estrema urgenza tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, al fine di consentire agli stessi di surrogarsi al creditore procedente e versare il detto fondo nei successivi dieci giorni, così da evitare gli effetti pregiudizievoli dell'estinzione della procedura. Si precisa che la somma a titolo di fondo spese per il Portale delle Vendite Pubbliche è finalizzata alla sola pubblicazione sul detto portale, mentre la pubblicazione sui siti internet e quella sui quotidiani, ove prevista, deve essere richiesta dal delegato ma fatturata al creditore procedente. 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. I creditori interessati sono autorizzati dal Giudice dell'Esecuzione a dare pubblicità dell'ordinanza di vendita, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, anche con forme alternative e diverse da quelle indicate purchè nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva. Si avverte, inoltre, che il professionista delegato è stato già autorizzato dal G.E., ove l'espletamento della vendita senza incanto non abbia luogo per qualunque motivo, alla data sopra stabilita, ad applicare immediatamente, ossia a tale stessa data, l'art. 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio e/o ulteriore, potendo disporre in quello stesso contesto, se del caso, l'amministrazione giudiziaria o fissare un nuovo esperimento di vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c., disponendo la vendita con incanto solo se ritenga che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.. Si avverte,

infine, che non verrà emesso alcun ordine di liberazione se (previo impegno assunto dallo stesso debitore entro l'udienza ex art. 569 c.p.c.) nei giorni immediatamente successivi un parente del debitore o una persona a lui vicina depositi offerta di acquisto dell'immobile con relativa cauzione accompagnata da una dichiarazione con cui il terzo garantisce la liberazione del bene da parte del debitore esecutato entro 15 giorni dall'aggiudicazione per il caso in cui il bene verrà aggiudicato ad altro offerente (fattispecie riconducibile alla figura della promessa del fatto del terzo ex art. 1381 c.c.); la cauzione versata per la partecipazione alla gara è espressamente vincolata all'adempimento dell'obbligo garantito per il caso in cui l'aggiudicazione sia in favore di altro soggetto. L'ordine di liberazione potrà eventualmente essere revocato se entro il termine massimo ed ultimo di 30 giorni dalla sua emissione dovesse pervenire un'offerta del genere sopra illustrato.

SI AVVISA

Che la relazione di stima, unitamente agli allegati sono state fornite dal professionista esterno chele 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 accettatidagli 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 chedovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita.
Per tutto quanto sin qui non previsto trova applicazione l'art. 591 bis c.p.c. in materia di delega delle operazioni di vendita e di riserva delle competenze del Giudice dell'esecuzione.
Vibo Valentia, li 10.11.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Mariaelena Schirripa

