TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 31/2024 R. G. E.

Il Professionista Delegato Avv. Nicolina Corigliano con studio in Ionadi (VV) Via S.S. 18, tel. 349/8453536, e-mail avvnicolinacorigliano@gmail.com, pec nicolina.corigliano@avvocativibo.legalmail.it , 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 di Vibo Valentia Dott. ssa Giulia Orefice in data 13.05.2025 nonchè il provvedimento del 4.06.2026;

- ritenuto necessario fissare la vendita del compendio immobiliare pignorato;

- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO - UNITA' IMMOBILIARE,

Sita nel Comune di Serra Bruno Via G. Stocca, snc, Piano Secondo, censito al NCEU del medesimo comune, al Fg. 6, Part. 750, sub 1105, categoria F/4 (in corso di definizione). Per come riferito dal CTU in perizia, trattasi di appartamento ubicato al piano secondo (terzo f.t.), di un fabbricato sito nel Comune di Serra San Bruno (VV) avente accesso dalla strada pubblica Via Silvio Pellico n. 140 catastalmente via Generale Stocca, snc. Lo stabile, di cui fa parte il bene staggito, si sviluppa per quattro piani fuori terra ed ha copertura a tetto a due falde contrapposte. La struttura in elevazione è del tipo intelaiato costituita da travi e pilastri in cemento armato.

Il fabbricato è privo di ascensore ed il collegamento tra i vari piani avviene attraverso la scala condominiale che presenta la rampa d'accesso al secondo piano ed il relativo pianerottolo allo stato rustico; le rampe sono delimitate da un parapetto in legno.

All'esterno lo stabile si presenta rifinito.

Il bene staggito è un appartamento rifinito e completo di ogni sua parte. Un portoncino d'ingresso blindato immette in un disimpegno che smista: un ampio soggiorno con angolo cottura e balcone a livello di mq 8,00 che affaccia sulla strada pubblica Via G. Stocca, due camere da letto che

accedono allo stesso balcone a forma di "L" di mq. 9,50 e su cui prospetta anche la finestra del bagno, oltre un locale adibito a ripostiglio-lavanderia. La superficie lorda complessiva è di mq 95,00 l'altezza interna è ml 2,90.

Attualmente l'immobile è abitato dal figlio del debitore con la propria famiglia.

Unità immobiliare meglio descritta nella perizia in atti, cui si rinvia integralmente.

SI EVIDENZIA CHE

Secondo quanto riportato dall'esperto nella perizia in atti dallo stesso redatta, relativamente alla regolarità urbanistica edilizia: –Fg. 6 part. 750 sub 1105 cat. F/4., dalla documentazione trasmessa sia dall'UTC di Serra San Bruno sia dal debitore, il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati dalle autorità competenti: – Approvazione dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro del 1/09/1980 Prot. n. 15024 avente ad oggetto "progetto per la costruzione di un fabbricato a n. 3 piani più mansarda da realizzare con strutture in c.a." – Concessione edilizia n. 30 del 20 settembre 1980 avente ad oggetto "la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, limitatamente al piano terra"- parere favorevole della commissione edilizia del 2 giugno 1980 ; – Concessione Edilizia n. 9 del 19 maggio 1981 avente ad oggetto "la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, limitatamente al primo piano"; – Concessione Edilizia n. 12 del 6 luglio 1981 avente ad oggetto "la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, limitatamente al terzo piano fuori terra"; – Concessione Edilizia n. 18 del 27 luglio 1981 avente ad oggetto "il completamento di un fabbricato per civile abitazione"; – Attestazione di conformità alle su citate concessioni Prot. n. 2931 del 20 aprile 1982. Stralcio Attestazione conformità- Prot. n. 2931 del 20 aprile 1982 – Concessione Edilizia n. 54 del 26 agosto 1992 avente ad oggetto "completamento di un fabbricato di civile abitazione a n. 3 piani fuori terra oltre mansarda";- Nuova Con cessione Edilizia per il Completamento dei Lavori Edili Non Ultimati Nei Termini- Lavori da eseguire: intonaci esterni ed interni, rifiniture interne ed esterne, installazione infissi.

Relativamente alla regolarità catastale - Fg. 6 part. 750 sub 1105 cat. F/4, dalla CTU si rileva che il bene staggito è stato accatastato in data 03/06/1998 in categoria F/4 (in corso di definizione) ma, per come rileva il CTU, trattasi di un'unità immobiliare costituita da ambienti definiti, completi di rifiniture ed impianti. Prima del decreto di trasferimento, si dovrà procedere al cambio della categoria catastale dell'immobile da F/4 (in corso di definizione) ad abitazione (A/3); per la sua regolarizzazione è necessario depositare all'Agenzia delle Entrate – ufficio del Territorio, un Docfa con la planimetria dello stato dei luoghi.

Il costo presunto per tale attività professionale è di euro 600,00 oltre oneri e IVA

SI PRECISA CHE

Per come riportato dal CTU in perizia, dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune

di Serra San Bruno e dai controlli eseguiti sull'immobile, sono state rilevate le seguenti difformità:

L'unità immobiliare in esame sub 1105 presenta una diversa distribuzione interna ed una modesta riduzione, di circa mq 2,00, della superficie rispetto alla planimetria del piano tipo assentita, pertanto non si può attestare la regolarità edilizia. Tali difformità non incidono sui parametri urbanistici e possono essere regolarizzate attraverso la redazione di una SCIA in Sanatoria.

Il costo presunto di tale sanatoria è pari ad euro 2.632,00 (oltre IVA ed Oneri); tale importo è detratto dal valore di stima.

Le ricerche condotte presso l'UTC di Serra San Bruno non hanno prodotto alcun risultato riguardo il certificato di abitabilità.

Prezzo base d'asta – Euro 57.375,00 (Eurocinquantasettemilatrecentosettantacinque/00) oltre Iva se dovuta.

Offerta minima con riduzione di ¼ Euro 43.031,25 (Euroquarantatremilazerotrentuno/25)

Cauzione: 10% del prezzo proposto

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella **relazione di stima,** qui da intendersi per intero richiamata e trascritta, a firma dell'Arch. Irene Iannello che, deve essere consultata dall'acquirente ed al cui contento integrale si rinvia, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso, quale parte integrante del presente avviso, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

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, dalle ore 9.00 alle ore 12.30, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente (al recapito telefonico 349/8453536), oppure, unitamente all'ordinanza di vendita, 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 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, dalle ore 9.00 alle ore 12.30, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Data esame offerte: **19 gennaio 2027 ore 16.30**

Termine presentazione offerte: **entro le ore 12.00** del giorno precedente (lunedì18 gennaio 2027 novembre 2026) la suddetta 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 Jonadi (VV) via SS 18 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 GE, 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. 041.5369911, 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]).

[1] **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'articolo 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'articolo 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'articolo 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: «[I] Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a 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 e 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'articolo 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 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'articolo 573».

[2] **Art. 572 c.p.c. - Deliberazione sull'offerta**
[I]. Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti [485] e 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'articolo 588 (3).
[IV]. Si applicano le disposizioni degli 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 e 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 fare 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'articolo 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 presente 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 iniziati 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'articolo 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'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, 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'entita' 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'articolo 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: «[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 aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore 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 ordinare l'incanto».
(4). Comma inserito dall'art. 13 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 (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), 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 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.

- gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario Avv. Nicolina Corigliano con studio sito in Ionadi (VV) via S.S. 18, cellulare 349/8453536, e-mail: avvnicolinacorigliano@gmail.com pec nicolina.corigliano@avvocativibo.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.

- *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. È 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

(5). Comma inserito dall'art. 13 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.

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.** 0631- 004442294 BPER BANCA SPA - 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** IT77K0538742830000004442294.ovvero a mezzo assegno circolare intestato al Tribunale di Vibo Valentia Proc. Esec. Imm. N. 31/2024, da consegnarsi al professionista delegato che curerà il successivo deposito sul medesimo conto corrente.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul predetto conto corrente bancario sarà sostituito, ai sensi dell'art. 42, 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 le spese della 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.

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. 31/2024 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 rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le

somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

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 (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), sono a carico dell'aggiudicatario e devono essere versate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione (nel termine perentorio di 120 giorni sopra indicato e con le stesse modalità) nella misura pari al 20% del suddetto prezzo.

Le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione. 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, nonchè 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 ed alle spese di trasferimento, 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, invece, a carico della procedura; le cancellazioni saranno in ogni caso effettuate, ai sensi dell'art. 591bis, comma 2, n. 11 c.p.c. dal delegato, cui sarà liquidato un compenso per tale ulteriore attività che, in assenza di previsioni legislative sul punto, sarà determinato nella misura indicata nella circolare sulla determinazione dei compensi spettanti ai delegati in vigore presso il Tribunale (anche laddove il delegato si avvalga di soggetti terzi per espletare detti adempimenti); detto compenso sarà a carico della 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 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 13.05.2025, è la società **Edicom Finance srl ora Gruppo Edicom Spa, con sede legale in Venezia (VE), alla via Torre Belfredo, 64 ,** P.Iva 05091140961, PEC edicomfinance@pec.it, iscritta nel registro di cui all'art. 3 e ss. del succitato D.M. 32/2015 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.

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 GE, nel luogo come sopra indicato.

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 IT77K0538742830000004442294.
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.
Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. 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 alla procedura esecutiva (Tribunale di Vibo Valentia – Proc. Es. n. 31/2024 R.G.E.) ed inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata allo stesso professionista delegato o ad un suo referente nel luogo e nel termine sopra indicati 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 d'acquisto con modalità telematiche, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi https://pvp.giustizia.it, hiips://venditepubbliche.giustizia.it e

hiips://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 11 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 27.9.2012) 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. Pertanto, nello specifico, l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto 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 (nella specie, la società Gruppo Edicom SpA già Edicom Finance Srl, come sopra meglio generalizzata) 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 una qualsiasi casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica". Inoltre, lo stesso offerente che intenda presentare offerta di acquisto 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 tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e specificamente:
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 e 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 e 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);
i) l'importo versato a titolo di cauzione (pari, come detto, almeno al 10% del prezzo proposto);
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32. Si precisa che, ai sensi dell'art. 179, comma 1, disp. att. cpc, come modificato dal D.lgs. 164/2024, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'articolo 149 bis del codice. 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. All'offerta deve essere allegata copia del documento di riconoscimento e della tessera sanitaria (in corso di validità) dell'offerente.
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 PEC identificativa (PEC – ID). Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa 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 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. Se l'offerente è una persona giuridica, 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).

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 chi intende 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 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 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 e sanzioni.

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 reindirizzato al 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, 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 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 del dominio 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 con le modalità ivi previste, al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma della predetta disposizione 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 di accettazione. Ad ogni modo, per maggiori informazioni ci si potrà rivolgere al gestore della vendita telematica autorizzato dal GE, presso la sala d'asta o all'indirizzo di posta elettronica o ai recapiti telefonici sopra indicati. 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: hiips://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Ionadi (VV) via S.S. 18 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;

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 3166–1alpha-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. Si precisa che, ai sensi dell'art. 179, comma 1,

disp. att. cpc, come modificato dal D.lgs. 164/2024, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'articolo 149 bis del codice. All'offerta deve essere allegata copia del documento di riconoscimento e della tessera sanitaria (in corso di validità) dell'offerente.

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 i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, 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 nonchè 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 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 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 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.

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 Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero dal Gestore della vendita telematica presso la sala d'asta. Si specifica, altresì, 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

Il presente avviso verrà pubblicato dal Professionista Delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet appresso indicati (www tribunale vibovalentia.giustizia.it, www garavirtuale it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www rivistaastegiudiziarie it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it) e sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie", secondo quanto previsto nell'ordinanza di vendita e di seguito riportato, non avendo, la parte procedente, espresso precise indicazioni in merito a quest'ultimo aspetto. Nello specifico, si evidenzia che: 1) della vendita dovrà essere data pubblica notizia, ai sensi dell'art. 490, comma 1, cpc, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante inserimento del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", attraverso la società Gruppo Edicom SpA già Edicom Finance Srl, secondo le seguenti modalità operative: a) il Professionista Delegato invia al Gruppo Edicom SpA già Edicom Finance Srl, almeno 65 giorni prima della

scadenza del termine per la presentazione delle offerte, la richiesta di pubblicazione corredata dei 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 alla società Gruppo Edicom SpA già Edicom Finance Srl, 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 del Gruppo Edicom SpA già Edicom Finance Srl, le somme necessarie al pagamento del contributo di pubblicazione; Le modalità di invio sono le seguenti: - mediante la procedura di invio telematico presente sul portale www.asteannunci.it; - a mezzo e-mail all'indirizzo info.vibovalentia@edicomspa.it; - a mezzo consegna brevi manu al personale disponibile presso l'ufficio della società Gruppo Edicom SpA già Edicom Finance Srl sito in Vibo Valentia all'indirizzo suindicato;

b) Lo staff Edicom verifica la corretta omissione dei dati sensibili sulla documentazione ricevuta 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 2, cpc attraverso la società Ediservice Srl - Gruppo Edicom SpA secondo le seguenti modalità operative:

- Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e dei 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 e dei relativi allegati sul sito internet www.asteavvisi.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11;
- Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e dei relativi allegati sul sito internet/web TV www canaleaste it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12;
- Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e dei relativi allegati sul sito internet

www rivistaastegiudiziarie it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 08/07/13;
- Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita mediante il sistema ASTE.CLICK, comprensivo della pubblicazione su Gazzetta del Sud Online, messo a disposizione dalla società Ediservice srl - Gruppo Edicom SpA;
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 società Ediservice Srl - Gruppo Edicom SpA 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 la società Ediservice SRL - Gruppo Edicom SpA l'avviso, per una sola volta, per gli immobili di valore superiore ad €. 600.000,00, sui quotidiani "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" edizione digitale e con invio dell'estratto, attraverso il servizio di Mail Target/Postal Target, ai residenti nelle adiacenze degli immobili staggiti. Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni al personale del Gruppo Edicom SpA presente nei locali adibiti a sala d'aste.
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. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita 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. Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato Avv. Nicolina Corigliano all'indirizzo sopra indicato previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Jonadi, li 12.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Nicolina Corigliano



Firmato digitalmente da:
Corigliano Nicolina
Firmato il 12/11/2026 23:03
Seriale Certificato: 5291352
Valido dal 23/12/2025 al 23/12/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA