

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 21\2016 R.G.E.**

Il sottoscritto Avv. MIRIAM SERVELLO, con Studio in Vibo Valentia al Viale Matteotti n. 15, nominata Professionista delegato ex art. 591 bis C.P.C. dal Giudice Delle Esecuzioni Immobiliari nella procedura esecutiva RGEN. 21\2016, promossa da UNICREDIT SPA

**PREMESSO CHE**

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, in merito al procedimento indicato in epigrafe, con provvedimento dell'11.2.2017 ha disposto procedersi alla vendita delegata ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., in conformità alle nuove disposizioni di legge di cui al D. L. n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n.132/15, nonché in forza del successivo provvedimento di proroga dell'attività delegata del 27.2.2018, e dell'11.6.2019

**AVVISA CHE**

**SI PROCEDERA' ALLA VENDITA SENZA INCANTO**

a cura del sottoscritto Avvocato, Professionista delegato

**IL GIORNO 13 MARZO 2020 ALLE ORE 11.30**

PRESSO LO STUDIO LEGALE SERVELLO sito in VIBO Valentia Viale Matteotti N. 15

(tel.\fax 0963\44590 – avv.miriamservello@pec.giuffre.it)

DEL BENE IMMOBILE di seguito indicato e meglio descritto nella relazione di stima, pubblicata sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunaledivibovalentia.net](http://www.tribunaledivibovalentia.net), nello STATO DI FATTO E DI DIRITTO in cui si trovano, e precisamente:

**LOTTO UNICO: appartamento per civile abitazione sito nel comune di Rombiolo alla Loc. Contura, identificato al NCEU di detto comune al foglio di mappa 11 p.lla 466 sub 2, ubicato al primo piano di un fabbricato a due piani fuori terra realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, di recente costruzione. Si compone di: ingresso, cucina –sala da pranzo, due camere da letto, ampio salone, ripostiglio, bagno principale, bagno di servizio, stanza studio.**

**È dotato di infissi esterni ed interni in legno, impianto di riscaldamento autonomo e gli impianti idrico ed elettrico sono in sufficiente stato di manutenzione.**

**La facciata esterna è allo stato rustico, ed è da rifinire, così come la scala esterna di accesso, mentre l'interno dell'abitazione è in mediocri condizioni d'uso in quanto si rilevano evidenti segni di umidità dovuti alle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal lastrico solare, non adeguatamente impermeabilizzato.**

*Nella CTU è evidenziato che “sulla base del certificato di destinazione urbanistica si evince che il suddetto immobile ricade in zona D1 – Zona artigianale dello strumento (PRG) urbanistico vigente, mentre nel piano strutturale comunale (PSC) lo stesso immobile ricade in Zona D – Ambito produttivo – Artigianale esistente.*

*Sempre nella CTU viene evidenziato che “non risulta che sia stato rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile (...) non risulta essere stato realizzato alcun abuso edilizio. Tuttavia, in sede di sopralluogo sono state riscontrate delle lievi difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni attraverso lo spostamento di muri divisorii. Tali difformità dovranno essere sanate tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria presso l'UTC di Rombiolo e successivamente con la presentazione, presso il Catasto, di una variazione per diversa distribuzione interna. I costi necessari per sanare detti abusi ammontano ad € 2.216,00”*

Il tutto meglio specificato nella perizia presente in atti, che è qui da intendersi integralmente riportata e trascritta .

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.**

L'immobile è all'attualità occupato dai debitori esecutati ad uso abitazione, in forza dell'autorizzazione concessa dal G.E..

**PREZZO BASE D'ASTA: € 11.618,43 (stesso prezzo rispetto all'ultimo avviso di vendita)**

**OFFERTE IN AUMENTO: In ipotesi di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, con offerta minima in aumento non inferiore al 3% del prezzo posto a base della gara.**

La vendita avviene a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e non è soggetta, in quanto vendita forzata, alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della disciplina urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**IL CUSTODE E' LA SOTTOSCRITTA PROFESSIONISTA DELEGATA**, Avv. Miriam Servello.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt 576 e ss. c.p.c., devono essere compiute nella Cancelleria del Tribunale o davanti al Giudice delle esecuzioni, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista delegato presso il suo Studio. La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, ambedue agli atti di causa e che potranno essere consultate presso lo studio legale negli orari di Studio e previo appuntamento telefonico con il sottoscritto professionista delegato.

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

**1)** Ciascun offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a formulare - personalmente o a mezzo di procuratore legale – offerte per l'acquisto del bene.

L'offerente, entro le ore **12,00 del giorno antecedente la vendita**, dovrà presentare presso lo Studio legale del Delegato, sito in Vibo Valentia al Viale Matteotti n. 15, durante le ore di studio, apposita domanda di partecipazione alla vendita senza incanto, contenente l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo stabilito nell'ordinanza, ovvero dell'importo indicato come prezzo base.

Unitamente all'offerta di acquisto dovrà essere depositata una somma pari al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione, mediante consegna presso lo studio del Professionista delegato di **assegno circolare non trasferibile**, emesso da un Istituto di Credito operante in Vibo Valentia, intestato a **TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA RGE – 21/2016**.

L'offerta di acquisto, corredata da una marca da bollo da €. 16,00, dovrà essere formulata in busta chiusa **a pena di irricevibilità, al cui esterno non dovrà essere indicato né annotato nulla**, unitamente all'istanza di partecipazione e nella stessa dovranno già essere inseriti gli assegni circolari; sarà cura del delegato, al momento del ricevimento dell'offerta di acquisto, indicare a margine della busta la data della vendita alla quale si riferisce l'offerta.

**L'offerta in bollo dovrà contenere:**

- a) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, nonché l'indicazione specifica del lotto di riferimento;
- b) l'indicazione del prezzo che si intende offrire;
- c) la data in cui avverrà la vendita ed il numero r.g.e.i. della procedura a cui si riferisce;

d) le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico, e, se l'offerente è coniugato dovrà essere specificato il regime patrimoniale prescelto ed in caso di regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);

e) la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima dei beni (consultabile sugli appositi siti internet o presso la Cancelleria della sezione - Esecuzioni Immobiliari - presso il Tribunale di Vibo Valentia) e di averne compreso il contenuto ed inoltre di conoscere lo stato dell'immobile;

f) la copia di valido documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta;

g) l'estratto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero;

h) in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società il certificato di vigenza rilasciato dalla competente CCIAA, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

i) la 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.) per l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso Ufficio;

l) La sottoscrizione dei genitori esercenti la potestà e l'autorizzazione del Giudice Tutelare ove l'offerente sia un minore;

m) in caso di offerta fatta da un procuratore dovrà essere depositata la procura speciale autenticata ai sensi dell'art. 579 comma 2 c.p.c.;

n) 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.

**2)** Il giorno fissato per la vendita le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti che dovranno essere presenti, ex art. 571 c.p.c.;

L'offerta presentata è irrevocabile; essa, tuttavia, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista delegato, **Avv. Miriam Servello**, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, di valutare se dar luogo o meno alla vendita ovvero se fissare una nuova vendita ove non siano pervenute istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il professionista ritenga che vi siano serie possibilità di maggiore realizzo attraverso una nuova vendita. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza all'uopo fissata, in mancanza il bene potrà essergli aggiudicato ugualmente, salvo quanto stabilito nel numero successivo;

**3)** Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito dall'art. 569, comma 3, c.p.c., ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (rammentando che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c., novellato dal D.L. 83/15 convertito nella L. n. 132/15, "l'offerta non è efficace: -se perviene oltre il termine stabilito, ai sensi dell'art. 569, comma 3; -se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o -se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto", e che, a norma del nuovo art. 572 c.p.c.: "se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.") ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo (valutazione da intendersi rimessa al Professionista Delegato, ai sensi di quanto previsto dall'art. 591 bis n. 3) disporre - con nuovo avviso - altra vendita.

A tal proposito, non ricorrendo elementi per ritenere probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che i successivi tentativi di

vendita delegata si esperiscano ai sensi degli artt. 570-574 c.p.c. (vendita senza incanto);

**4) In caso di più offerte valide gli offerenti saranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e tenuto conto delle indicazioni di cui all'art. 573 c.p.c. come novellato dal DL n. 83/2015, convertito con modificazioni dalla L. 132/2015; se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non farà luogo alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.; fatta salva l'applicazione dell'art. 573 c.p.c., comma 2, c.p.c., come novellato dal D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, il quale dispone che se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 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 (ovvero il delegato) non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista disporrà la vendita a favore del miglior offerente, oppure, nel caso di più offerte valide equivalenti e dello stesso valore, disporrà la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.**

**5) Non è possibile presentare offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art. 584 c.p.c.**

**6)** L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Vibo Valentia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà versare, a pena di decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c., la differenza del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) entro il termine massimo di **90 gg. dall'aggiudicazione** (salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza, questa, che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta in caso di gara), mediante assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto di Credito operante in Vibo Valentia, intestato al "Tribunale di Vibo Valentia – Proc. Es. n. 21/2016", con indicazione del numero della procedura esecutiva. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905, n. 646, richiamato dal DPR 21.01.1976, n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. N. 358/1993, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, i sensi dell'art. 41 comma 4 D. Lgs. N. 358/1993, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; in mancanza si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.; entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in cancelleria l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

**7)** Nel caso di cui al precedente punto, si assegna sin da ora al creditore mutuante (fondiario) termine di giorni dieci dall'aggiudicazione per il deposito in cancelleria della nota riepilogativa del proprio credito;

**8)** 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. ....". 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;*

**9) Le spese del trasferimento** sono a carico dell'aggiudicatario, per tali intendendosi i costi (spese e compensi) per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento; sono invece a carico della procedura i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati; l'importo da versare a titolo di acconto delle spese di trasferimento, da effettuarsi - a pena di decadenza - entro il medesimo termine e con le stesse modalità fissate per il saldo del prezzo, è stabilito **nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione**; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;

**10) Le buste non saranno aperte se non in udienza ed alla presenza degli offerenti**;

**11) Le pubblicazioni e le affissioni del presente avviso saranno effettuate a cura del sottoscritto professionista delegato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 490 c.p.c.**

a) Della vendita senza incanto sarà data pubblica notizia mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia area denominata "Portale delle vendite pubbliche" quando verrà istituito e sarà operativo ex art. 490 comma 1 C.p.c.;

b) il delegato provvederà agli incumbenti pubblicitari 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](http://www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it) e [www.astennunci.it](http://www.astennunci.it) e relativi applicativi correlati (oltre al servizio GPS Aste, 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 delle 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](http://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 [www.canaleaste.it](http://www.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](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) iscritto nell'elenco ministeriale con POG del 08/07/13;

c) 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 superiori ad €. 600.000,00) Il Sole 24 ore o La Repubblica. Della vendita sarà data notizia 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.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E., sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio sito in Vibo Valentia al Viale Matteotti n. 15 (tel/fax 096344590);
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al provvedimento di delega e alla presente ordinanza, sui siti internet sopra indicati;
- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita.

Vibo Valentia, 19.12.2019

Il Professionista Delegato  
Avv. Miriam Servello