

TRIBUNALE di VIBO VALENTIA
Procedura Esecutiva Immobiliare N.50/15 R.G.E.

- AVVISO D'ASTA -

Il sottoscritto *Avv. Laura M.R. Morelli*, con studio in Vibo Valentia Via Francesco Protetti, 2, nominato Professionista delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, dr. Valentina Di Leo, nella procedura esecutiva n. 50/15 R.G.E.

PREMESSO CHE

Il Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, in merito al procedimento indicato in epigrafe, con ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 10.10.2016 ha disposto procedersi alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art 591 bis c.p.c., emesso in conformità alle nuove disposizioni di legge di cui al D.L. n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. 132/2015, cui ci si riporta integralmente, visto il verbale di udienza del 24.10.2017 con il quale è stata disposta la proroga delle delega ex art 591 bis c.p.c

AVVISA

Che il **giorno 12.03.2020 alle ore 11,00** presso lo STUDIO LEGALE MORELLI in VIBO VALENTIA, in Viale Francesco Protetti, 2, si procederà alla **vendita senza incanto** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

BENI IN VENDITA

LOTTO N 1.

Unità immobiliare per civile abitazione, sita in Serra San Bruno (VV) Via Martiri di Nassiria "già località La Segheria", ubicata al piano primo di un fabbricato con struttura portante in cemento armato, sviluppato nella sua totalità su quattro livelli di piano e uno seminterrato destinato a garage, quali: piano seminterrato, terra rialzato, primo, secondo e terzo con solaio di copertura a falde.

La unità immobiliare è riportata nel C.E.U. del Comune di Serra San Bruno (VV) al foglio 13 p.lla 726 sub 13.

L'immobile è costituito da quattro vani, due servizi igienici ed un ripostiglio. La superficie totale lorda dell'intera unità immobiliare è risultata essere di mq 124,00 di cui mq 106.00 di superficie utile e mq 18,50 di balconi. L'altezza interna netta è di cm 270.

Realizzato con regolari permessi edilizi :

1. Autorizzazione - Ufficio ex Genio Civile di Catanzaro n. 8587 del 29 ottobre 1993;
2. Concessione Edilizia n. 60 del 12 ottobre 1994 – Comune di Serra San Bruno;
3. Deposito - Ufficio ex Genio Civile di Catanzaro del 16 febbraio 1996 prot. n. 15485;
4. Concessione Edilizia n. 310 del 23 dicembre 1996, in Variante alla C.E. 60/94 – Comune di Serra San Bruno;
5. Autorizzazione a Lavori di Completamento prot. n. 1530/02 del 29 agosto 2002;
6. Copia del ritiro del Collaudo Statico – Regione Calabria - Dipartimento Infrastrutture – Lavori Pubblici – Settore 2 – prot. n. 73670 del 6 marzo 2015.

L'unità immobiliare in oggetto risulta nella sua distribuzione degli spazi interni diversa da quella autorizzata con Concessione Edilizia n. 310 del 23 dicembre 1996. Trattasi, dunque, di lavori

difforni da quelli autorizzati, ma comunque sanabili attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria.

L'unità immobiliare è sprovvista del Certificato di agibilità.

L'immobile è dotato della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91.

L'immobile staggito è attualmente occupato dai debitori esecutati ad uso abitazione.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico dell'esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione. Relazione di stima pubblicata sul sito INTERNET www.asteannunci.it e www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it nello STATO di FATTO E di DIRITTO in cui si trova.

IL PREZZO A BASE D'ASTA è fissato in Euro 25.326,80

OFFERTA MINIMA Euro 18.995,00

Cauzione - 10% del prezzo proposto

IL CUSTODE E' IL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA DELEGATO.

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

Ciascun offerente, tranne il debitore, è ammesso a formulare, personalmente o a mezzo di procuratore legale, offerte per l'acquisto del bene.

L'offerente, **entro le 12:00 del giorno precedente la vendita**, deve presentare presso lo studio legale Morelli sito in Vibo Valentia, Viale Francesco Protetti, 2, negli orari di studio e previo appuntamento telefonico con il sottoscritto professionista delegato al numero 392.9480940, apposita domanda di partecipazione alla vendita senza incanto, corredata da una marca da bollo.

L'offerta in bollo dovrà contenere:

1. i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

2. la data della vendita e la procedura cui si riferisce;

3. l'indicazione del prezzo che si intende offrire che non potrà essere inferiore di oltre ¼ dell'importo indicato come prezzo base a pena di inefficacia dell'offerta (quindi sarà valida l'offerta che indichi un prezzo offerto pari al 75% del prezzo base);

4. le generalità dell'offerente: indicazione del codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

5. l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici fiscali per la prima casa;

6. le indicazioni circa il tempo, il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

7. la dichiarazione di aver letto al relazione di stima (consultabile sull'apposito siti internet o presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Vibo Valentia) di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile;

Dovrà inoltre essere allegato:

- copia di valido documento d'identità del soggetto che sottoscrive l'offerta;

.....

- estratto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di società, dovrà essere prodotto certificato aggiornato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- la sottoscrizione dei genitori esercenti la potestà e l'autorizzazione del Giudice Tutelate ove l'offerente sia un minore;.
- in caso di offerta fatta da un procuratore dovrà essere depositata la procura speciale autenticata ai sensi dell'art. 579 comma 2 c.p.c.;

in caso di offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, l'offerta dovrà essere effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario, ai sensi dell'art 583 c.p.c. deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data certa anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte, in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

L'offerta di acquisto deve essere presentata in busta chiusa che, a pena di irricevibilità, non deve contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione. Nella stessa deve essere, altresì, inserito l'assegno circolare NON TRASFERIBILE pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di "cauzione", da intestarsi al Tribunale di Vibo Valentia Pro. Es. N. 50/15. Sarà cura del Delegato, al momento di ricevimento dell'offerta di acquisto in busta chiusa, indicare a margine della stessa la data della vendita alla quale si riferisce l'offerta.

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

L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Vibo Valentia ai sensi dell'art. 582 cpc.; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del Professionista Delegato.

L'offerta presentata è irrevocabile; essa non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista Delegato, 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 o fissare una nuova vendita ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza all'uopo fissata; in mancanza, il bene potrà essergli ugualmente aggiudicato, salvo quanto stabilito nel numero successivo. In conformità ai novellati artt. 571 e 572 c.p.c.: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588; se l'offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza la stessa sarà dichiarata inefficace.

.....

Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 cpc (rammentando che a norma del nuovo articolo 571 cpc, novellato dal decreto legge 83/15, **l'offerta "non è efficace"**: - se perviene oltre il termine stabilito, ai sensi dell'art. 569, III cpc; - se è inferiore di oltre 1/4 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 articolo 572 cpc: "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 $\frac{1}{4}$, 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'art. 588" cpc), ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo 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 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, si dispone che i successivi tentativi di vendita si esperiscano ai sensi degli art. 570 - 574 c.p.c.(vendita senza incanto);

In caso di più offerte valide si procederà in ogni caso ad una gara sulla base dell'offerta più alta e tenuto conto delle indicazioni di cui all'art. 573 cpc. In tal caso, fissa fin d'ora **l'offerta minima in aumento non inferiore al 3% del prezzo posto a base della gara (da effettuarsi entro il termine di sessanta secondi dall'offerta precedente).**

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 Professionista Delegato non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ex art 588. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, oppure nel caso di più offerte valide dello stesso valore, disporrà la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Tuttavia 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 Professionista Delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestaste, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nella vendita senza incanto non è possibile presentare offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art. 584 cpc.

Versamento del prezzo

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 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 da intestarsi al sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Laura Morelli con l'indicazione del numero di procedura, Proc. Es. N. 50/15 RGE - Tribunale di Vibo Valentia.

Le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) sono a carico dell'aggiudicatario, per spese di trasferimento si intendono, oltre a quelle effettivamente sostenute per l'esecuzione delle predette attività, anche la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento spettante al delegato, nonché le relative spese generali (art. 2,

co. 7 d.m. 227/2015); sono invece, a carico della procedura i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati come liquidate dai competenti uffici; le cancellazioni saranno in ogni caso effettuate, ai sensi dell'art. 591bis, co. 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; 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 deposito del saldo 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. In caso di mancato versamento delle somme di cui sopra nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 604 richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate, in mancanza si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 cpc; entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

Nel caso di cui sopra si assegna al creditore mutuante fondiario termine di dieci giorni dall'aggiudicazione per il deposito in cancelleria della nota riepilogativa del proprio credito;

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 dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme versate 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.50/15. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cpc nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la 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 cpc 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;

La vendita avviene 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. La vendita è a corpo e non a

misura, eventuali differenze 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; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Non verrà emesso alcun ordine di liberazione se (previo impegno assunto dallo stesso debitore entro l'udienza ex art. 569) 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 quindici giorni dall'aggiudicazione per il caso in cui il bene verràaggiudicato ad altro offerente; la cauzione versata per la partecipazione alla gara è espressamente vincolata all'adempimento dell'obbligo garantito per il caso in cui l'aggiudicazione sia favorevole ad altro soggetto. L'ordine di liberazione potrà essere revocato se entro il termine massimo ed ultimo di trenta giorni dalla sua emissione dovesse pervenire un'offerta del genere illustrato.

Pubblicità ed informazioni

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, in conformità alla circolare esplicativa della pubblicità del Tribunale di Vibo Valentia, unitamente alla relazione di stima ed al provvedimento del G.E. sarà inserito nei siti internet www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e sarà pubblicato sul Quotidiano del Sud , nonché sul quindicinale **Rivista delle Aste Giudiziarie**.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso lo Studio Legale Avv. Laura M.R. Morelli, sito in Vibo Valentia, Viale Francesco Protetti, cell: 392.9480940, e mail: morellilaur@tiscali.it, negli orari di studio e previo appuntamento telefonico con il sottoscritto Professionista Delegato. Vibo Valentia, lì 07.01.2020

Il Professionista Delegato
Avv. Laura M.R. Morelli