

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 37/2018 R. G.E.

Il professionista delegato **Notaio d.ssa Beatrice Romano**, con studio in Vibo Valentia (VV), Via Corsea n. 14, telefono 0963/42931, fax 0963/41328, cellulare 393/9421739, e-mail: bromano@notariato.it, pec: beatrice.romano@postacertificata.notariato.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 d.ssa Romano Gilda Danila in data 7.11.2019,
- ritenuto necessario fissare la vendita del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **6.10.2020 alle ore 9:15** presso la sala d'aste allestita dal gestore, ubicata in Vibo Valentia Corso Umberto I n. 158, al piano terra rialzato, si terrà la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1:

➤ appezzamento di terreno sito in comune di Limbadi (VV), località "Nucara – Vasi" della superficie complessiva di mq 37.861,00 ricadente in Zona Omogenea "D" avente accesso direttamente da strada pubblica.

Detto terreno è attualmente occupato da terzi, è censito in Catasto Terreni del Comune di Limbadi **al foglio di mappa 18 particelle:**

**** 495**, di qualità uliveto, di classe 1, di ha 2.58.00, con reddito dominicale di euro 193,21 ed agrario di euro 119,92;

**** 497** di qualità uliveto, di classe 1, di ha 1.20.61, con reddito dominicale di euro 90,32 ed agrario di euro 56,06.

Prezzo base d'asta ridotto di 1/4: € 257.190,00 (Euro duecentocinquantesette milacentonovanta /00);

Offerta minima - € 192.893,00 (Euro centonovantadue milaottocentonovantatré/00);

Cauzione - 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 2:

Antica villa di vecchia costruzione denominata "Villa Cafaro" con immenso parco retrostante esteso cinque ettari circa, con annesse pertinenze e dipendenze sita in Comune di Limbadi, Via Francesco Cafaro, costituita da più corpi di fabbrica, avente accesso direttamente dall'adiacente Strada Provinciale n.31, tramite due ingressi dotati di cancello metallico, in completo stato di abbandono, nell'insieme catastalmente suddiviso in tre subalterni e più precisamente:

- **il subalterno 1**, individua **una parte** del piano terra e tutto il primo piano **della villa** ed è composto:

**** da cantine e locali di sgombero al piano terra**, aventi una superficie complessiva lorda di mq 191,35, oltre annesso porticato sempre al piano terra della superficie lorda di mq 66,70;

****da un appartamento con destinazione civile abitazione al piano primo al quale si accede sia tramite una scalinata esterna scoperta e sia tramite una scala secondaria interna di servizio**, avente una superficie complessiva lorda di mq 289,60 **oltre annessa pertinente terrazza** ed annessi pertinenti balconi della superficie complessiva lorda di mq 182,95.

- **il subalterno 2**, individua sia **un'altra parte** del piano terra della villa, della superficie complessiva lorda di mq 208,65, composta da cantine, depositi, ripostiglio e forno, aventi accesso indipendente direttamente dalla corte esterna, sia **un fabbricato con destinazione deposito**, accanto alla villa ma costituente un corpo autonomo, avente una superficie complessiva lorda di mq 256,00 con accesso dalla corte interna tramite una veranda coperta della superficie complessiva lorda di mq 37,00 e sia **un terzo ed ultimo manufatto edilizio con destinazione depositi e wc**, avente una superficie complessiva lorda di mq 67,70. Il tutto con annesse corti esterne, estese complessivamente mq 689,00 circa.

- **il subalterno 3** individua una piccola area esterna catastalmente classificata come "Bene Comune non Censibile" della superficie di mq 64,00 circa.

Tutta la villa, ad eccezione del piccolo manufatto edilizio con destinazione deposito e wc facente parte del sub 2, attualmente occupato dal custode unitamente alla sua famiglia, attualmente non risulta occupata da alcuno.

Detti beni sono individuati in catasto nel modo seguente:

Catasto Fabbricati Comune Limbadi, foglio di mappa n.19 particella 398 subalterni:

- ** 1,** Via Francesco Cafaro snc piano T-1, Categoria A/3, classe 3, consistenza vani 15, superficie catastale totale mq. 410, totale escluse aree scoperte mq. 378, rendita catastale euro 642,99;
- ** 2,** Via Francesco Cafaro snc piano T, Categoria D/8, rendita catastale euro 2.054,00;
- ** 3,** Via Francesco Cafaro snc piano T, bene comune non censibile.

Catasto Terreni Comune Limbadi, foglio di mappa n. 19 particelle:

- ** 119,** di qualità seminativo, di classe 1, di ha 1.38.40, con reddito dominicale di euro 75,05 ed agrario di euro 28,59;
- ** 141, porzione AA** di qualità seminativo, di classe 1, di ha 1.00.00, con reddito dominicale di euro 54,23 ed agrario di euro 20,66, **porzione AB**, di qualità uliveto, di classe 1, di are 62,34, con reddito dominicale di euro 46,68 ed agrario di euro 28,98 e **porzione AC**, di qualità vigneto, di classe 1, di are 14,46, con reddito dominicale di euro 20,54 ed agrario di euro 12,70;
- ** 344,** di qualità uliveto, di classe 1, di ha 2.01.60, con reddito dominicale di euro 150,97 ed agrario di euro 93,71.

Prezzo base d'asta ridotto di ¼ (villa + parco):

€ 610.253,00 (Euro seicentodiecimiladuecentocinquantatré /00);

Offerta minima - € 457.690,00 (Euro quattrocentocinquantasettemilaseicentonovanta/00);

Cauzione - 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 3:

➤ Appezamento di terreno agricolo, in completo stato di abbandono, sito in comune di Limbadi, località "Fondo S. Andrea" esteso complessivamente ettari sette, are sette e centiare settanta (ha7.07.70), a cui si accede dalla adiacente Strada Provinciale n. 31, individuato in **Catasto terreni comune di Limbadi foglio di mappa 23, particelle:**

- ** 6, PORZIONE AA** di qualità uliveto, di classe 2, di ha 5.99.00, con reddito dominicale di euro 309,36 ed agrario di euro 262,95, **PORZIONE AB** di qualità seminativo, di classe 2, di are 42,30 con reddito dominicale di euro 10,92 ed agrario di euro 5,46;
- ** 113, PORZIONE AA** di qualità uliveto, di classe 2, di are 7,00, con reddito dominicale di euro 3,62 ed agrario di euro 3,07, **PORZIONE AB** di qualità pascolo, di classe U, di are 35,70 con reddito dominicale di euro 2,77 ed agrario di euro 1,66;
- ** 115, PORZIONE AA** di qualità seminativo, di classe 2, di centiare 97, con reddito dominicale di euro 0,25 ed agrario di euro 0,13, **PORZIONE AB** di qualità uliveto, di classe 2, di are 22,73 con reddito dominicale di euro 11,74 ed agrario di euro 9,98.

Prezzo base d'asta: € 107.398,00 (Euro centosettemilatrecentonovantotto /00);

Offerta minima - € 80.549 (ottantamilacinquecentoquarantanove/00);

Cauzione - 10% del prezzo offerto.

LOTTO N. 4:

➤ appezamento di terreno agricolo, attualmente occupato da terzi, sito in Comune di Nicotera "Contrada Luzzi", esteso complessivamente ettari dieci e are quarantasei, (ha 10.46.00), avente accesso da strada comunale, con sovrastanti numero due ruderi di fabbricati rurali - oggi unità collabenti - (particelle 438 e 439) di cui: la prima - particella 439 - riguarda un vecchio fabbricato rurale ancora esistente, su due livelli - piano terra di mq 65,00 circa e piano primo di mq 65,00 circa - con annessa corte esterna di mq 65,00 circa - e l'altra - particella 438 - della superficie di mq 80,00, completamente diruta.

Il tutto così individuato:

Catasto Terreni, Comune di Nicotera, foglio di mappa 24, particelle:

- ** 104, PORZIONE AA** di qualità seminativo, di classe 2, di ha 2.15.78, con reddito dominicale di euro 55,72 ed agrario di euro 27,86, **PORZIONE AB** di qualità uliveto, di classe 2, di are 20,71, con reddito dominicale di euro 10,70 ed agrario di euro 9,09, **PORZIONE AC** di qualità agrumeto, di classe 1, di are 20,71 con reddito dominicale di euro 87,17 ed agrario di euro 30,48;
- ** 122, PORZIONE AA** di qualità uliveto, di classe 2, di are 28,19, con reddito dominicale di euro 14,56 ed agrario di euro 12,38, **PORZIONE AB** di qualità seminativo arborato, di classe 2, di are 92,61 con reddito dominicale di euro 52,61 ed agrario di euro 16,74;
- ** 123, PORZIONE AA** di qualità agrumeto, di classe 3, di are 42,17, con reddito dominicale di euro 68,60 ed agrario di euro 42,47, **PORZIONE AB** di qualità pascolo arborato, di classe U, di are 4,63 con reddito dominicale di euro 0,48 ed agrario di euro 0,22.

Catasto Terreni, Comune di Nicotera, foglio di mappa 27, particelle:

- ** 6 di qualità agrumeto, di classe 3, di ha 3.25.60, con reddito dominicale di euro 529,70 ed agrario di euro 327,91;
- ** 321 di qualità uliveto, di classe 3, di ha 1.72.90, con reddito dominicale di euro 58,04 ed agrario di euro 58,04;
- ** 322 PORZIONE AA di qualità uliveto, di classe 1, di are 39,95, con reddito dominicale di euro 29,92 ed agrario di euro 18,57, PORZIONE AB di qualità agrumeto, di classe 2, di are 82,75 con reddito dominicale di euro 215,82 ed agrario di euro 100,43;

Catasto Fabbricati, Comune di Nicotera, foglio di mappa 27, particelle:

- ** 438, contrada Luzzi, piano T, unità collabenti, senza redditi;
- ** 439, contrada Luzzi, piano T, unità collabenti, senza redditi;

Prezzo base d'asta ridotto di 1/4: € 281.505,00 (Euro duecentottantunomilacinquecentocinque /00);

Offerta minima - € 211.129,00 (Euro duecentoundicimilacentoventinove/00);

Cauzione - 10% del prezzo offerto

LOTTO N. 5:

** Appezamento di terreno agricolo sito in Comune di Nicotera "Località Montalto", attualmente occupato, esteso ettari quattro, are quarantadue e centiare cinquanta (ha 4.42.50), avente accesso da una strada privata sterrata con cancello metallico e dalla vicina Strada Provinciale, con sovrastante fabbricato di tipo rurale, di vecchia costruzione, esteso mq. 70, così identificato in catasto:

Catasto Terreni, Comune di Nicotera, foglio di mappa 24, particelle:

- ** 107, PORZIONE AA di qualità seminativo arborato, di classe 3, di are 38,63, con reddito dominicale di euro 10,97 ed agrario di euro 3,99, PORZIONE AB di qualità uliveto, di classe 2, di are 12,87, con reddito dominicale di euro 6,65 ed agrario di euro 5,65;
- ** 109, di qualità pascolo arborato, di classe U, di are 27,40, con reddito dominicale di euro 2,83 ed agrario di euro 1,27;
- ** 111, di qualità pascolo arborato, di classe U, di are 18,00, con reddito dominicale di euro 1,86 ed agrario di euro 0,84;
- ** 112, PORZIONE AA di qualità uliveto, di classe 2, di are 9,23, con reddito dominicale di euro 4,77 ed agrario di euro 4,05, PORZIONE AB di qualità seminativi, di classe 2, di are 33,37, con reddito dominicale di euro 8,62 ed agrario di euro 4,31;
- ** 113, PORZIONE AA di qualità uliveto, di classe 2, di are 9,43, con reddito dominicale di euro 4,87 ed agrario di euro 4,14, PORZIONE AB di qualità seminativo arborato, di classe 2, di are 31,27, con reddito dominicale di euro 17,76 ed agrario di euro 5,65;

Catasto Terreni, Comune di Nicotera, foglio di mappa 27, particelle:

- ** 29 PORZIONE AA di qualità seminativo, di classe 2, di ha 2.25.30, con reddito dominicale di euro 58,18 ed agrario di euro 29,09, PORZIONE AB di qualità uliveto, di classe 1, di are 37,00, con reddito dominicale di euro 27,71 ed agrario di euro 17,20.

Catasto Fabbricati, Comune di Nicotera, foglio di mappa 27, particella:

- ** 430 sub 1, Località Montalto snc, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 50, superficie catastale totale mq. 73, rendita catastale euro 46,48.

Prezzo base d'asta ridotto di 1/4: € 54.143,00 (Euro cinquantaquattromilacentoquarantatrè /00);

Offerta minima - € 40.608,00 (Euro quarantamilaseicentootto/00);

Cauzione - 10% del prezzo offerto

**CUSTODE E' IL SOTTOSCRITTO NOTAIO DELEGATO
INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO E/O DELLA
REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

RELATIVAMENTE AL LOTTO N. 1 - MANUFATTO EDILIZIO in LIMBADI (tratti di muri di recinzione dell'immobile) con annesso TERRENO EDIFICABILE - particella n.495 (di mq 25.800,00) e particella n.497 (di mq 12.061,00) - foglio di mappa n.18 (C.T. - Catasto Terreni Limbadi (VV))

Dalla perizia presente agli atti risulta testualmente :

Trattasi di un manufatto edilizio di recente costruzione (ricade nella particella n.497), costituito da tratti di muro di recinzione in c.a. con adiacente una parte coperta da una semplice tettoia, avente struttura portante in profilati metallici e manto in lamiera grecata ed annesso appezzamento di terreno di complessivi mq 37.861,00. Secondo lo

strumento urbanistico vigente, ricade all'interno della Zona Omogenea "D" finalizzata a realizzare nuovi insediamenti di carattere produttivo tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale. La superficie totale della parte interessata dalla recinzione è risultata essere di mq 1815,00 circa, mentre la superficie coperta lorda ad una falda inclinata, è risultata essere di mq 462,00 circa.

... Da quanto è stato possibile riscontrare, la costruzione di detto manufatto edilizio è avvenuta in seguito all'Istanza S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del 18.7.2016, prot. n.3786 ... trasmessa al Comune di Limbadi (VV) dal Sig. ... OMISSISS ..., in qualità di Amministratore Unico della ditta "... OMISSISS ..., avente come oggetto "Lavori di straordinaria manutenzione: realizzazione di un muro in c.a. con relativa fondazione e messa in opera di un cancello".

Dal raffronto fra gli elaborati grafici di rilievo redatti dal C.T.U. ... con gli elaborati grafici di progetto dell'Istanza S.C.I.A. del 18.7.2016, prot. n.3786 ..., è emerso che dette opere, sono risultate essere state realizzate in difformità rispetto a quanto assentito, e che da quanto il C.T.U. ha avuto modo di verificare, tutte le difformità riscontrate potrebbero essere oggetto di futura sanatoria edilizia.

Dette difformità in linee generali consistono in:

1. misure perimetrali dei muri in c.a. che determinano la superficie recintata
2. misura dell'altezza del muro di recinzione che in sezione tipo (Allegato n.30), viene indicata di ml 2,00, mentre in realtà è risultata essere di ml 2,50 circa
3. realizzazione della tettoia non prevista.

Nella Relazione Tecnica Illustrativa Asseverata ..., a firma del Geom. Alberto Mazzeo, relativamente ai lavori edili previsti è stato riportato testualmente quanto segue: " I lavori da fare per la realizzazione del muro sono i seguenti:

- realizzazione della fondazione di cm 50
- realizzazione del muro in c.a. di altezza fuori terra di cm 200
- messa in opera di una tegola come finale del muro in c.a. per tutto il perimetro
- messa in opera di due cancelli in ferro di ml 5,00
- pitturazione del muro in c.a.
- posa in opera di alberi all'esterno del muro nella proprietà privata
- pulizia del terreno, da materiali di risulta, delle erbacce e livellamento finale sia all'interno che all'esterno dello stesso muro in c.a. realizzato."

... Per quanto concerne l'altezza del muro in c.a., ovvero, quella prevista in progetto di ml 2,00, mentre quella realizzata pari ad ml 2,50 circa, va evidenziato che, allegata all'Istanza S.C.I.A. vi è anche una Dichiarazione del tecnico per le opere minori non soggette al deposito/autorizzazione presso il servizio tecnico regionale ..., anche questa a firma del Geom. Alberto Mazzeo iscritto all'albo professionale della Provincia di Vibo Valentia al n.379, con la quale è stato dichiarato testualmente quanto segue: " DICHIARA che tali opere rientrano nell'Allegato A n.4, che si allega alla presente, quindi non soggette al deposito/autorizzazione presso il servizio tecnico regionale".

Il Punto 4) delle OPERE Minori e ACCESSORIE ... cita testualmente quanto segue: " Muri di recinzione, ricadenti su suolo di categoria - topografica T1- che non svolgono in nessun caso funzioni di contenimento, aventi altezza massima $\leq$ a 2,00 m, da realizzare per recingere lotti di terreno non prospicienti assi stradali e/o aree pubbliche, ovvero aree nelle quali sia prevista presenza occasionale di persone. L'altezza del muro va misurata fra la massima elevazione dello stesso ed il punto più depresso del terreno. In tale caso e per le aree precitate, rientrano anche i muri di recinzioni realizzati in sovrapposizione a muri di contenimento di altezza massima $\leq$ a 1,00 m e altezza complessiva $\leq$ a 2,00 m."

E' stata costatata anche la presenza della Comunicazione di Fine Lavori alla S.C.I.A. del 18.7.2016, prot. n.3786 trasmessa al Responsabile dell'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Limbadi del 3.11.2016, prot. n.5787 (Allegato n.30), con la quale il direttore dei Lavori nella persona del Geom. Alberto Mazzeo, ha attestato che i lavori in questione previsti nella S.C.I.A., si sono conclusi alla data del 25.10.2016 e che gli stessi sono stati realizzati dall'impresa indicata, in conformità a quanto autorizzato con la stessa S.C.I.A.

RELATIVAMENTE AL LOTTO N. 2 - FABBRICATI + TERRENO EDIFICABILE in LIMBADI -

Fabbricato: foglio di mappa n.19 particella n.398 - sub n.1 - Categoria: A/3 - Abitazione di tipo Economico sub n.2 - Categoria: D/8 - Fabbricati Costruiti per Esigenze Commerciali; sub n.3 - Bene Comune non Censibile;

Appezamento di Terreno: foglio di mappa n.19 particella n.119 (di mq 13.840,00), particella n.141 (di mq 17.680,00), particella n.344 (di mq 20.160,00) ...

Dalla perizia presente agli atti risulta testualmente :

"Trattasi di un compendio immobiliare di vecchia costruzione costituito da più fabbricati attigui, uno sviluppato su due livelli di piano, quali: piano terra e primo piano ed altri due costituiti dal solo piano terra; a questi vi è annesso un

adiacente appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 51.680,00 con destinazione urbanistica a Zona Omogenea: Attrezzature Generali di Interesse Pubblico, classificata "SX" (Attrezzature Turistiche).

Nell'Atto di Donazione del 25.luglio.1996, Rep. n.124581, Racc. n.8532, redatto dal Dott. Domenico Gallelli, notaio in Roma (RM), all'art.6 è stato riportato testualmente quanto segue:

"Ai sensi del comma 2 dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n.47 sul controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sue modifiche ed integrazioni, ivi compreso l'art.39 della legge 23.12.1994 n.724 ed il D.L. 25.3.1996 n.154, il donante dichiara, ai sensi dell'art. 4 della legge 4.1.1968 n.15, previa ammonizione da me fattagli sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, che i fabbricati in contratto sono stati costruiti prima del giorno 1 settembre 1967"

... A seguito di successivo incontro con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Limbadi (VV), costui ha riferito al C.T.U. di non aver reperito alcuna documentazione tecnica inerente i fabbricati in questione, né tantomeno l'esistenza di un Certificato di abitabilità e/o agibilità."

RELATIVAMENTE AL LOTTO N. 3 - TERRENO AGRICOLO in LIMBADI

Appezamento di Terreno: ubicato in Limbadi (VV), località Fondo S. Andrea (Allegato n.22) composto dalle seguenti n.3 particelle: particella n.6 (di mq 64.130,00), particella n.113 (di mq 4.270,00), particella n.115 (di mq 2.370,00), foglio di mappa n.23 (C.T. - Catasto Terreni di Limbadi (VV))

Dalla perizia presente agli atti risulta testualmente :

"Durante lo svolgimento di uno dei vari sopralluoghi svolti direttamente dal C.T.U., è stato possibile notare che in realtà trattasi di un appezzamento di terreno con destinazione agricola completamente privo di manufatti edilizi. Secondo i dettami dello strumento urbanistico vigente su tutto il territorio del comune di Limbadi (VV) il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale... si ha quanto segue:

particella n.6: ricade per il 12% circa all'interno della Zona Omogenea - Zona Agricola Principale "E1" e per l'88% circa all'interno della Zona Omogenea in Zona Agricola a Prevalente Naturalità "E2"

particella n.113: ricade per il 23% circa all'interno della Zona Omogenea - Zona Agricola Principale "E1" e per l'77% circa all'interno della Zona Omogenea in Zona Agricola a Prevalente Naturalità "E2"

particella n.115: ricade all'interno della Zona Omogenea - Zona Agricola Principale "E1".

RELATIVAMENTE AL LOTTO N. 4 - TERRENO AGRICOLO + UNITA' COLLABENTI in NICOTERA -

Appezamento di Terreno: foglio di mappa n.24 particella n.104 (di mq 25.720,00), particella n.122 (di mq 12.080,00), particella n.123 (di mq 4.680,00), foglio di mappa n.27, particella n.6 (di mq 32.560,00), particella n.321 (di mq 17.290,00), particella n.322 (di mq 12.270,00).

Unità Collabenti:

**** Unità collabente non rinvenuta della superfice di mq 80,00, foglio di mappa n.27 particella n.438,**

**** Unità collabente ancora esistente della superfice di mq 130,00 foglio di mappa n.27, particella n.439.**

Dalla perizia presente agli atti risulta testualmente :

"La particella n.439 riguarda un vecchio fabbricato ancora esistente identificato catastalmente come "Unità collabente"; questo è sviluppato su due livelli di piano, quali: piano terra di mq 65,00 circa e piano primo di mq 65,00 circa - con annesse corti esterne di complessivi mq 65,00 circa.

Per quanto concerne invece il vecchio fabbricato di cui alla particella n.438 identificato catastalmente anche questo come "Unità collabente", durante lo svolgimento delle fasi di sopralluogo non vi è stata rinvenuta alcuna sua traccia.

Nell'Atto di Donazione (Allegato n.11) del 25.luglio.1996, Rep. n.124581, Racc. n.8532, redatto dal Dott. Domenico Gallelli, notaio in Roma (RM), all'art.6 è stato riportato testualmente quanto segue: "Ai sensi del comma 2 dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n.47 sul controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sue modifiche ed integrazioni, ivi compreso l'art.39 della legge 23.12.1994 n.724 ed il D.L. 25.3.1996 n.154, il donante dichiara, ai sensi dell'art. 4 della legge 4.1.1968 n.15, previa ammonizione da me fattagli sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, che i fabbricati in contratto sono stati costruiti prima del giorno 1 settembre 1967"

Pertanto il C.T.U., alla luce sia di quanto ha avuto modo di verificare direttamente in loco in fase di sopralluogo, ovvero vecchio fabbricato fatiscente ed impraticabile e sia di quanto riportato nell'Atto di Donazione in riferimento all'epoca di costruzione del fabbricato, non può fare altro che riconoscerne la sua piena regolarità edilizia ed urbanistica.

... A seguito di successivo incontro con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Nicotera (VV), costui ha riferito al C.T.U. di non aver reperito alcuna documentazione tecnica inerente il fabbricato in questione, né tantomeno l'esistenza di un Certificato di abitabilità e/o agibilità."

RELATIVAMENTE AL LOTTO N. 5 - TERRENO AGRICOLO + FABBRICATO in NICOTERA -

Appezamento di Terreno: foglio di mappa n.24, particella n.107 (di mq 5.150,00), particella n.109 (di mq 2.740,00), particella n.111 (di mq 1.800,00), particella n.112 (di mq 4.260,00), particella n.113 (di mq 4.070,00), - foglio di mappa n.27, particella n.29 (di mq 26.230,00);

Fabbricato: foglio di mappa n.27, particella n.430 sub n.1 - Categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito.

Dalla perizia presente agli atti risulta testualmente :

“Durante lo svolgimento di uno dei vari sopralluoghi svolti direttamente dal C.T.U., è stato possibile notare che in realtà trattasi di un piccolo fabbricato di vecchia costruzione della superficie lorda di mq 70,00 con annessa corte esterna di mq 23,00. Nell’Atto di Donazione ... del 25.luglio.1996, Rep. n.124581, Racc. n.8532, redatto dal Dott. Domenico Gallelli, notaio in Roma (RM), all’art.6 è stato riportato testualmente quanto segue: “Ai sensi del comma 2 dell’art. 40 della legge 28.02.1985 n.47 sul controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sue modifiche ed integrazioni, ivi compreso l’art.39 della legge 23.12.1994 n.724 ed il D.L. 25.3.1996 n.154, il donante dichiara, ai sensi dell’art. 4 della legge 4.1.1968 n.15, previa ammonizione da me fattagli sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, che i fabbricati in contratto sono stati costruiti prima del giorno 1 settembre 1967”

... In un successivo incontro con il Responsabile dell’Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Nicotera (VV), a seguito della richiesta effettuata in precedenza, relativamente al vecchio fabbricato identificato con la particella n.430 del foglio di mappa n.27 (C.E.U. Catasto edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV)) ha fatto presente di non aver reperito alcun Certificato di abitabilità e/o agibilità e contestualmente ha provveduto a consegnare in copia la seguente documentazione:

**** Attività di Edilizia Libera del 12.9.2013, prot. n.8472 trasmessa al Comune di Nicotera (VV) da parte del ... OMISSISS ... ed avente come oggetto “Manutenzione ordinaria restauro e risanamento conservativo” inerente un vecchio fabbricato identificato con la particella n.430 del foglio di mappa n.27 (C.E.U. Catasto edilizio Urbano del Comune di Nicotera (VV)**

**** Relazione Tecnica (Allegato n.31) a firma dell’Arch. Rosaria Lania iscritta all’Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n.486 con allegati: a) Visura per immobile - particella n.430 del foglio di mappa n.27 C.E.U. Comune Nicotera; b) stralcio aerofotogrammetrico; c) estratto di mappa; d) dichiarazione sostitutiva; e) Disegni architettonici; f) documento di riconoscimento**

Dalla lettura della Relazione Tecnica redatta a firma dell’Arch. Rosaria Lania è stato possibile notare che, ... OMISSISS ... è stato definito come proprietario del vecchio fabbricato di che trattasi oggetto di intervento edilizio.

Sempre nella Relazione Tecnica, è stato inoltre riscontrato che detto manufatto edilizio, per il suo pessimo stato di conservazione, era stato censito come “Unità Collabente” con categoria F2.

A seguito dei lavori edili che sono stati apportati, così come riportati in Relazione Tecnica, quali:

1- rifacimento di copertura con lamiera grecate poiché l’attuale tetto è deteriorato

2- sostituire qualche murale preesistente in quanto marcio

3- fare gli intonaci in malta comune rifinita a frattazzo

4- rimuovere il terreno battuto all’interno e realizzare il pavimento in cls

5- ripristinare gli attuali infissi esterni (porte e finestre), di eguali dimensioni

si è voluto adibire il fabbricato a magazzino-deposito dell’attività agricola del (definito) proprietario sig. ...

OMOSSISS ...

Dal raffronto fra gli elaborati grafici allegati all’istanza di Attività di Edilizia Libera del 12.9.2013, prot. n.8472 ed il rilievo effettuato dal C.T.U., è stato possibile notare che vi è una perfetta corrispondenza.

Pertanto alla luce di ciò, si può affermare che il vecchio manufatto edilizio di che trattasi, sicuramente costruito prima dell’1 settembre 1967 e successivamente ristrutturato, è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.”

L’aggiudicatario, qualora gli immobili presentino delle difformità e si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la domanda di quest’ultimo entro 120 giorni dalla notizia del decreto di trasferimento, ai sensi dell’art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella **relazione di stima** a firma dell’Arch. **Pasquale Bova che deve essere consultata dall’acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.**

La relazione è consultabile presso lo studio del professionista delegato dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente o presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia dalle 8:30 alle 12:30, 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 o presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, la consultazione *de qua* potrà avvenire a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle

offerte di acquisto senza incanto.

Presso lo studio del professionista delegato dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente o presso la Cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia dalle 8:30 alle 12:30, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare.

DATA ESAME OFFERTE: la vendita senza incanto si terrà il 6.10.2020 alle ore 9:15 presso la sala d'aste allestita dal gestore, ubicata in Vibo Valentia Corso Umberto I n. 158 al piano terra rialzato.

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

LUOGO PRESENTAZIONE OFFERTE: in caso di offerta con modalità analogica, l'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Vibo Valentia in Via Corsea n. 14 al piano primo, la propria domanda di partecipazione e ciò con le modalità di cui si dirà meglio appresso.

Il luogo in cui verranno esaminate le offerte è la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal GE, sita in Vibo Valentia Corso Umberto I n. 158 Palazzo D'Alcontres al piano terra rialzato.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile^{1 2 3}.
- la vendita dei beni avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, così come

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

[I]. Ognuno, tranne il debitore [323 l. 1, 378 l. 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 art.], 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. 23 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. 13 lett. o) l. 28 dicembre 2005, n. 263, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 23-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. g) d.l. 27 giugno 2015, n. 83, conv., con modif., in l. 6 agosto 2015, n. 132. Ai sensi dell'art. 23 comma 9 la presente disposizione si applica «anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del (suddetto) decreto. Quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita».

(3) L'art. 19 l. 24 febbraio 2006, n. 52, ha abrogato il numero 1) del terzo comma che recitava: «1) il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui all'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. 23 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. 13 lett. p) l. 28 dicembre 2005, n. 263, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 23-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'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa (4).

[IV]. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 (5).

(1) Articolo così sostituito, in sede di conversione, dall'art. 23 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. 23-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.

(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.

identificati, descritti e valutati 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 gli immobili posti in vendita facendone richiesta al custode giudiziario D.ssa Beatrice Romano Notaio con studio in Vibo Valentia in Via Corsea n. 14 al piano primo, telefono 0963/42931, fax 0963/41328, cellulare 393/9421739, e-mail: bromano@notariato.it, pec: beatrice.romano@postacertificata.notariato.it, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso gli immobili suddetti. Le richieste di visita degli immobili 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.**

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 o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Vibo Valentia: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso lo studio del professionista delegato 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. **003029334** -, intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, acceso presso la **BPER Banca S.p.A.**, Filiale di Vibo Valentia, **codice IBAN: IT59C0538742830000003029334** ovvero a mezzo assegno circolare intestato alla **procedura esecutiva n. 37/2018**, che il professionista delegato provvederà a depositare sul medesimo conto corrente.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Vibo Valentia - Proc. Es. n. 37/2018. 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.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al bonifico suddetto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma IV, del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine di **120 giorni dalla data della vendita**, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

In tal caso, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore fondiario al quale è stata versata la somma.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ex art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà

tutte le somme versate.

Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Le spese di trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario e devono essere versate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura pari al **20%** di quest'ultimo.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

Sull'aggiudicatario gravano, in particolare, l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali ed altresì il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene (oltre rimborso forfetario ed oneri, fiscali e previdenziali), come liquidato dal G. E..

Sono a carico della procedura, invece, i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sui beni acquistati.

In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, etc..

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

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue:

VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

Il **gestore della vendita telematica**, autorizzato dal G. E. con provvedimento del 14.05.2018, è la società **EDICOM FINACE Srl**, corrente in Padova, Piazzetta Amleto Sartori n. 18, p. iva 05091140961, iscritto nel registro di cui all'art. 3 del succitato D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

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.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE: Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 13 e dalle 14,30 alle 17 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Sede di Venezia-Mestre tel 0415369911, fax 0415361293;
- Sede di Palermo tel 0917308290, fax 0916261372;
- mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

Chat disponibile sui portali: www.garavirtuale.it, www.asteannunci.it, www.doauction.it.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c..

Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari, come detto, al 10% del prezzo proposto, qualora **L'OFFERTA SIA PRESENTATA CON MODALITÀ TELEMATICA**, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso la **BANCA SELLA, IBAN IT02A0326812000052914015770**.

Tale bonifico deve perfezionarsi non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico

stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura *cauzione*, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Se **L'OFFERTA È PRESENTATA IN FORMA CARTACEA**, la cauzione può essere versata, oltre che nella modalità su descritta, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Vibo Valentia procedura esecutiva n. 37/2018**, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata nel termine indicato sempre allo stesso professionista delegato o un suo referente nel luogo sopra indicato per la presentazione delle offerte.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.
- se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore di seguito indicato; detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico 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, verranno 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

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

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

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

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

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca.

A tal fine, due sono le modalità previste:

1. utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per

immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa 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.

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

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero od altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

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

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization*.

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, 1/2, 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, aggravati 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 secondo le modalità di presentazione di seguito meglio specificate.

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

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica autorizzato dal GE, presso la sala d'asta, all'indirizzo sopra indicato.

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offera_teleatica_PVP.pdf).

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo suindicato, 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.
- l'importo versato a titolo di cauzione.
- l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici fiscali per la prima casa;
- la dichiarazione di avere letto l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (consultabile sull'apposito sito internet o presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Vibo Valentia) e di averne compreso il contenuto ed inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. c.p.c.) pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso Ufficio;

Dovrà inoltre essere allegato:

- la copia di valido documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- l'estratto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero;
- in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società il certificato di vigenza rilasciato dalla competente Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato dal quale tra l'altro dovranno desumersi i poteri spettanti all'organo amministrativo e copia della partita IVA o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- la sottoscrizione dei genitori esercenti la potestà e l'autorizzazione del Giudice Tutelare ove l'offerente sia un minore;
- in caso di offerta fatta da un procuratore dovrà essere depositata la procura speciale 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. depositando la riserva di nomina e nei termini di legge dichiarazione di nomina e **procura speciale notarile.**

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.

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 e l'ora di presentazione dell'offerta stessa.

L'assegno per la cauzione, intestato a Tribunale di Vibo Valentia Proc. Es. n. 37/2018, 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.

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 avvisa che on è possibile presentare offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art. 584 c.p.c..

Alla medesima udienza fissata per la vendita, ove la stessa vada deserta, si procederà a valutare le istanze di assegnazione eventualmente depositate, oppure ad adottare i provvedimenti di cui all'art. 591 cpc (amministrazione giudiziaria, assegnazione o nuovo esperimento di vendita).

Si avvisa che in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente ed a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione.

Ove la vendita vada deserta si procederà a nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c. disponendo la vendita con incanto solo ove il sottoscritto professionista delegato 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. In caso di vendita con incanto il rilancio minimo dovrà essere pari al 4% del prezzo base e la presentazione delle domande di partecipazione dovrà avvenire entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la vendita con le stesse modalità già indicate in caso di offerta analogica o digitale nella vendita senza incanto. Il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.

VERSAMENTO DEL PREZZO

L'offerente dovrà, nel termine perentorio di gg. 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio notarile in Vibo Valentia Via Corsea n. 14, piano primo negli orari di studio, assegni circolari non trasferibili intestati a: **Tribunale di Vibo Valentia Proc. Es. n. 37/2018 RGE** - contenenti:

- * il residuo prezzo di vendita, detratto l'importo per cauzione già versato;
- * una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione quale acconto per le spese collegate alla vendita necessarie per l'emanazione del decreto di trasferimento (salvo integrazioni o restituzioni) infatti le spese del trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, per tali intendendosi i costi (spese e compensi per 1/2) 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; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

Qualora le somme versate a titolo di anticipo spese non siano sufficienti, l'aggiudicatario dovrà versare l'ulteriore somma comunicata dal delegato entro 15 giorni dalla comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Si avverte che, il mancato versamento delle somme di cui sopra nei termini indicati, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art. 587 co II cpc (richiamato dall'art. 574, comma 3, cpc);

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 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 (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto), 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 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della

quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

Nel caso di cui al precedente punto, si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) termine di 10 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 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. 37/2018 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.

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 avvisa che - ai sensi dell'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile - l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (solo se condominiali).

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul *Portale delle Vendite Telematiche*, sui siti internet www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it, www.garavirtuale.it e www.asteannunci.it e su uno o più quotidiani di informazione a diffusione locale a scelta del professionista delegato, non avendo, la parte procedente, espresso precise indicazioni in merito a quest'ultimo aspetto.

Tra l'avvenuta pubblicità di cui sopra e la data fissata quale termine di presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Il delegato provvederà, entro il medesimo termine, anche agli incombeni pubblicitari previsti dall'art.490 comma II attraverso Ediservice Srl secondo le seguenti modalità operative:

- Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it e www.asteannunci.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 iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11;
- Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i 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 ed i 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 On-Line, messo a disposizione dalla Ediservice srl;

Il delegato provvederà entro lo stesso termine a pubblicare attraverso Ediservice SRL l'avviso, per una sola

volta, su Il Quotidiano del Sud o La Gazzetta del Sud o (per gli immobili di valore superiore ad €. 600.000,00) Il Sole 24 ore o La Repubblica. Della vendita sarà data notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, anche sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" e invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito. Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni attraverso il numero verde gratuito 800 630 663.

Il più diligente dei creditori, munito di titolo esecutivo, potrà rendere noto il presente avviso, a sua cura e spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nel comune di Vibo Valentia ed in quello di ubicazione dell'immobile, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.

Inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese, non rimborsabili neppure ex art. 2770 c. c., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.

La prova delle pubblicità elettronica ed a mezzo stampa va acclusa quanto prima nel fascicolo del professionista delegato.

Le forme ulteriori di pubblicità che possono porsi in essere da parte dei creditori e di cui si è detto innanzi sono state espressamente dichiarate dal G. E. non necessarie ai fini dell'esperimento della vendita. Si avverte, infine, che il professionista delegato è già stato autorizzato dal G. E., ove l'espletamento della vendita 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 ed in quello stesso contesto potendo disporre, se del caso, l'amministrazione giudiziaria.

Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, presso il proprio studio all'indirizzo sopra indicato.

Vibo Valentia, li 9 luglio 2020

Il professionista delegato
D.ssa Beatrice Romano Notaio

