

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RO 77/2016 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. ANTONELLA MISITI, nominato professionista delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia con ordinanza di delega vendita emessa in data 16.11.2017, rinnovata all'udienza del 15.12.2020, in merito all'esecuzione di cui sopra,

a v v i s a c h e

IL GIORNO 15.04.2021

ALLE ORE 10,00

PRESSO LO STUDIO LEGALE SITO IN VIBO VALENTIA ALLA VIA SPOGLIATORE

- A CURA DEL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA DELEGATO -
SI TERRA' **LA VENDITA SENZA INCANTO** DEI BENI IMMOBILI
MEGLIO DESCRITTI NELLA RELAZIONE DI STIMA IN ATTI CUI SI RINVIA,
POSTI IN VENDITA IN DISTINTI LOTTI,
PRECISAMENTE:

LOTTO N. 1: AGGIUDICATO

LOTTO 2: Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di *Locale Commerciale sito in Maierato inserito nel "Parco Commerciale La Rocca", censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 9 (locale Commerciale piano terra e piano primo), 15 (copertura).*

- **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:** Il bene staggito è un ampio locale commerciale che si compone di piano terra e piano primo, e lastrico solare (è identificato al subalterno 15). Il piano terra è dotato di cinque porte di ingresso e due vetrine da esposizione ed è utilizzato come locale commerciale, con accesso dalla corte comune. La parte posteriore di tale piano è destinato a servizi igienici e deposito con uscita di emergenza sulla corte comune. Attraverso una scala interna ovvero a mezzo di ascensore si accede al piano primo dove è presente un'ampia zona di esposizione/vendita, una parte di tale piano è destinata a deposito e servizi igienici, nella parte posteriore vi è un'uscita di emergenza dotata di scala antincendio che porta nella corte comune esterna (subalterno 8)

- **COMPOSIZIONE:** Il locale oggetto di pignoramento, attualmente locato, si compone al piano terra di un ampio locale destinato ad attività commerciale, oltre deposito e servizi igienici, di superficie lorda 761,30 mq., attraverso una scala interna ovvero con ascensore si accede al piano primo anch'esso destinato ad attività commerciale, deposito e servizi, la superficie commerciale del piano primo è 591,90 mq. La scala antincendio e copertura completano l'immobile oggetto di stima.

- **DESCRIZIONE CATASTALE:** Il bene oggetto di pignoramento, ubicato in Maierato Zona Industriale s.n.c., è censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al:

- foglio 29 particella 372 sub 9 categoria D/8 Rendita 7.742,00 €, Località zona Industriale Maierato snc piano:T-1;
- foglio 29 particella 372 sub 15 categoria F/5, Località zona Industriale snc piano: 2;

- **PROVENIENZA DEL BENE:** Il bene proviene al debitore esecutato per averlo realizzato su terreno venduto dal comune di Maierato atto rep. 459/2001 del 12/07/2001.

- **CONFINI:** Il bene confina con subalterno 8 che è la corte comune, locale B (subalterno 21), strada comunale dei Francesi, p.lla 415, salvo altri.

- **SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni): sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri**

Il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 3461 del 14/09/1999, C.E. n.2278 del 22/08/2001, P.C. n. 2066 del 02/07/2002, Certificato di agibilità prot. 2660 del 18/08/2003, P.C. n. 1500 del 11/04/2006.

PREZZO BASE VALORE DI STIMA: EURO 750.000,00 (settecentocinquantamila virgolazero)

Prezzo minimo offerto non inferiore al 75% del prezzo base: Euro 562.500,00
(cinquecentosessantaduemilacinquecento/00)

Cauzione 10% del prezzo proposto

In caso di gara l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore al 3% (tre per cento) dell'importo dell'offerta più alta

LOTTO 3: Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di *Locale Uffici al piano primo sito in Maierato inserito nel "Parco Commerciale La Rocca", censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 23 (locale Commerciale accesso al piano terra e locale commerciale al piano 1), 18 (Lastrico solare).*

- **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:** Il bene staggito è un locale commerciale, avente accesso dal piano terra, dove sono anche presenti i servizi igienici, attraverso una scala ovvero mediante ascensore si accede al piano primo ove è presente un locale adibito a postazioni per call-center, uffici, deposito, servizi igienici oltre lastrico solare (identificato al subalterno 18).

- **COMPOSIZIONE:** Il locale oggetto di pignoramento è attualmente libero. Il piano terra ha una superficie commerciale di mq. 51,97. Il piano primo è un ampio locale destinato a call-center, con uffici, deposito e servizi igienici per una superficie commerciale di mq. 704,08 oltre copertura di superficie mq. 766,00.

- **DESCRIZIONE CATASTALE:** Il bene oggetto di pignoramento, ubicato in Maierato Zona Industriale s.n.c., è censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al:

➤ foglio 29 particella 372 sub 23 categoria D/8 Rendita 5.446,00 €, Località zona Industriale Maierato snc piano T-1;

➤ foglio 29 particella 372 sub 18 categoria F/5, Località zona Industriale snc piano: 2;

- **PROVENIENZA DEL BENE:**

Il bene proviene al debitore esecutato per averlo realizzato su terreno venduto dal comune di Maierato atto rep. 459/2001 del 12/07/2001.

- **CONFINI:** Il bene confina con subalterno 8 (corte comune), locale B (sub 21), locale G (sub 20), locale subalterno 24 ex sub 14, salvo altri.

- **SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni): sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri**

Il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 3461 del 14/09/1999, C.E. n.2278 del 22/08/2001, P.C. n. 2066 del 02/07/2002, Certificato di agibilità prot. 2660 del 18/08/2003, P.C. n. 1500 del 11/04/2006.

PREZZO BASE VALORE DI STIMA: EURO € 258.000,00 (duecentocinquantottomilavirgolazero)

Prezzo minimo offerto non inferiore al 75% del prezzo base: Euro 193.500,00 (centonovantatrèmilacinquecento/00)

Cauzione 10% del prezzo proposto

In caso di gara l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore al 3% (tre per cento) dell'importo dell'offerta più alta

LOTTO 3 BIS: Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di *Locale al piano terra sito in Maierato inserito nel "Parco Commerciale La Rocca", censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 sub.24 e sub. 8 (B.C.N.C.)*.

- **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:** Il bene staggito è un locale commerciale, inserita nel "Parco Commerciale La Rocca" posizionato al piano terra con accesso da una serranda.

- **COMPOSIZIONE:** Il locale oggetto di pignoramento, attualmente libero ha una superficie commerciale di 41,0 mq.

- **DESCRIZIONE CATASTALE:** Il bene oggetto di pignoramento, ubicato in Maierato Zona Industriale s.n.c., è censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al:

➤ foglio 29 particella 372 sub 24, categoria D/8, Rendita 294,00 €, Località zona Industriale Maierato snc, piano T;

- **PROVENIENZA DEL BENE:** Il bene proviene al debitore esecutato per averlo realizzato su terreno venduto dal comune di Maierato atto rep. 459/2001 del 12/07/2001.

- **CONFINI:** Il bene confina con locale B (sub 21), locale D (sub 22), locale E (subalterno 23 ex sub 14), Locale F(sub 8 corte comune) salvo altri.

- **SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni): sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri**

Il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 3461 del 14/09/1999, C.E. n.2278 del 22/08/2001, P.C. n. 2066 del 02/07/2002, Certificato di agibilità prot. 2660 del 18/08/2003, P.C. n. 1500 del 11/04/2006.

PREZZO BASE VALORE DI STIMA: EURO 27.000,00 (ventisettemilavirgolazero)

Prezzo minimo offerto non inferiore al 75% del prezzo base: Euro 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00)

Cauzione 10% del prezzo proposto

In caso di gara l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore al 3% (tre per cento) dell'importo dell'offerta più alta

LOTTO N. 4 - Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di *Locale Commerciale sito in Maierato inserito nel "Parco Commerciale La Rocca", censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 19 (locale Commerciale piano terra e piano soppalco al piano 1), 17 (copertura)*.

- **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:** Il bene staggito è un locale commerciale che si compone di piano terra di cui parte è stato soppalcato ottenendo così un locale al piano primo, oltre lastrico solare (è identificato al subalterno 17). Il locale era adibito a Bar e come tale al piano terra è dotato di servizi per personale disabili vano laboratorio. Una scala interna collega il piano terra al piano soppalcato utilizzato anch'esso come bar.

- **COMPOSIZIONE:** Il locale oggetto di pignoramento è attualmente libero. Il piano terra ha una superficie commerciale di 100,30 mq., mentre il piano primo ha una superficie commerciale di 65,12 mq. Il locale ha anche la copertura di 177,00 mq.

- **DESCRIZIONE CATASTALE:** Il bene oggetto di pignoramento, ubicato in Maierato Zona Industriale s.n.c., è censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al:

➤ foglio 29 particella 372 sub 19 categoria D/8 Rendita 925,00€, Località zona Industriale Maierato snc piano: T- 1;

➤ foglio 29 particella 372 sub 17 categoria F/5, Località zona Industriale snc piano: 2;

- PROVENIENZA DEL BENE:

Il bene proviene al debitore esecutato per averlo realizzato su terreno venduto dal comune di Maierato atto rep. 459/2001 del 12/07/2001.

- **CONFINI:** Il bene confina con Locale B (sub 21), locale G (sub 20), subalterno 8 corte comune, salvo altri.

- **SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni): sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri**

Il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 3461 del 14/09/1999, C.E. n.2278 del 22/08/2001, P.C. n. 2066 del 02/07/2002, Certificato di agibilità prot. 2660 del 18/08/2003, P.C. n. 1500 del 11/04/2006.

PREZZO BASE VALORE DI STIMA: EURO 124.000,00 (centoventiquattromilavirgolazero)

Prezzo minimo offerto non inferiore al 75% del prezzo base: Euro 93.000,00 (novantatrèmila/00)

Cauzione 10% del prezzo proposto

In caso di gara l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore al 3% (tre per cento) dell'importo dell'offerta più alta

LOTTO N. 5- Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di *Locale Commerciale sito in Maierato inserito nel "Parco Commerciale La Rocca", censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 20 (locale Commerciale piano terra e piano soppalco al piano 1).*

- **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:** Il bene staggito è un locale commerciale che si compone di piano terra di cui parte è stato soppalcato ottenendo così un locale al piano primo. Il locale era adibito a vendita giocattoli, al piano terra è dotato di servizi e un'area vendita, una scala interna collega il piano terra al piano soppalcato utilizzato anch'esso come area esposizione.

- **COMPOSIZIONE:** Il locale attualmente è occupato dal debitore esecutato. Il piano terra ha una superficie commerciale di 72,15 mq., mentre il piano primo ha una superficie commerciale di 56,06 mq.

- **DESCRIZIONE CATASTALE:** Il bene oggetto di pignoramento, ubicato in Maierato Zona Industriale s.n.c., è censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al:

➤ foglio 29 particella 372 sub 20 categoria D/8 Rendita 959,00€ Località zona Industriale Maierato snc piano: T- 1;

- **PROVENIENZA DEL BENE:** Il bene proviene al debitore esecutato per averlo realizzato su terreno venduto dal comune di Maierato atto rep. 459/2001 del 12/07/2001.

- **CONFINI:** Il bene confina con Locale C (sub 19), B (sub 21), locale subalterno 23 ex sub 14, subalterno 8 corte comune, salvo altri.

- **SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni): sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri**

Il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 3461 del 14/09/1999, C.E. n.2278 del 22/08/2001, P.C. n. 2066 del 02/07/2002, Certificato di agibilità prot. 2660 del 18/08/2003, P.C. n. 1500 del 11/04/2006.

PREZZO BASE VALORE DI STIMA: EURO 73.000,00 (settantatrèmilavirgolazero)

Prezzo minimo offerto non inferiore al 75% del prezzo base: Euro 54.750,00

(cinquantaquattromilasettecentocinquanta/00)

Cauzione 10% del prezzo proposto

In caso di gara l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore al 3% (tre per cento) dell'importo dell'offerta più alta

LOTTO N. 6- Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di *Locale Commerciale sito in Maierato inserito nel "Parco Commerciale La Rocca", censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al foglio n.29 particella n. 372 subb. 8 (B.C.N.C.), 22 (locale Commerciale solo piano terra ex sub.13).*

- **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:** Il bene oggetto della presente stima è un locale commerciale che si sviluppa sul piano terra, con accesso dal parcheggio attraverso due serrande, nella parte opposta agli accessi principali sono presenti i servizi igienici e un locale deposito. Nella parte opposta all'ingresso principale il locale ha un'uscita d'emergenza, sulla particella 142 che non è pignorata e quindi non oggetto della presente vendita.

- **COMPOSIZIONE:** Il locale attualmente è libero, si sviluppa al solo piano terra ed ha destinazione commerciale con servizi igienici e locale deposito. Il locale terra ha una superficie commerciale di 431,40 mq.

- **DESCRIZIONE CATASTALE:** Il bene oggetto di pignoramento, ubicato in Maierato Zona Industriale s.n.c., è censito al N.C.E.U. del comune di Maierato al:

➤ foglio 29 particella 372 sub 22 categoria D/8 Rendita 3.164,00€, Località zona Industriale snc piano: T;

- **PROVENIENZA DEL BENE:** Il bene proviene al debitore esecutato per averlo realizzato su terreno venduto dal comune di Maierato atto rep. 459/2001 del 12/07/2001.

- **CONFINI:** Il bene confina con spazi comuni identificati al subalterno 8, locale B (sub 21), locale E (subalterno 23 ex sub14), locale subalterno 24, p.lla 92, p.lla 142, salvo altri.

- **SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n.47/85 e successive modificazioni e/o integrazioni): sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri**

Il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 3461 del 14/09/1999, C.E. n.2278 del 22/08/2001, P.C. n. 2066 del 02/07/2002, Certificato di agibilità prot. 2660 del 18/08/2003, P.C. n. 1500 del 11/04/2006.

PREZZO BASE VALORE DI STIMA: EURO 175.000,00 (centosettantacinquemilavirgolazero)

Prezzo minimo offerto non inferiore al 75% del prezzo base: Euro 131.250,00 (centotrentunomiladuecentocinquanta/00)

Cauzione 10% del prezzo proposto

In caso di gara l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore al 3% (tre per cento) dell'importo dell'offerta più alta

IL CUSTODE E' LO STESSO PROFESSIONISTA DELEGATO con studio legale in Vibo Valentia, Via Spogliatore, telefono n. 0963/471598 - CELL.338/3330144 - e mail avv.antonellamisiti@alice.it.

Nel presente avviso si fa espresso richiamo alla relazione in atti redatta dell'esperto Ing. Massimo Mazzeo, al cui contenuto integrale si rinvia, quale parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita e che pertanto deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

Si fa presente, ai sensi dell'art. 173 - quater disp.att. c.p.c., che 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 DPR 06/06/2001 n. 380, purchè l'aggiudicatario presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, - a proprie esclusive spese -, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si fa, altresì presente che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta in quanto vendita forzata alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

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

1) entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, l'offerente deve presentare presso lo studio legale in Vibo Valentia Via Spogliatore, piano primo negli orari di studio e previo appuntamento telefonico con il sottoscritto professionista delegato ai numeri 0963/471598 e 338/3330144, offerta in busta chiusa (a pena di irricevibilità dell'offerta, la busta non deve contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione e nella stessa devono essere già stati inseriti gli assegni circolari relativi al versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto);

2) **l'offerta non è efficace**: - se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma, - se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o - se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto,

3) l'offerta deve essere in bollo ed accompagnata da una cauzione pari al 10% del prezzo **offerto** in assegno circolare non trasferibile, emesso da un Istituto di Credito operante in Vibo Valentia, intestato al sottoscritto professionista delegato con l'indicazione della Proc. Esec. N. 77/2016 R.G.E;

L'offerta in bollo dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

b) l'indicazione del prezzo che si intende offrire che non potrà essere inferiore di oltre ¼ dell'importo indicato come prezzo base (quindi sarà efficace l'offerta che indichi un prezzo offerto pari al 75% del prezzo base, pur non dando tuttavia diritto all'acquisto del bene, applicandosi in tal caso quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. infra citato);

c) la data della vendita e la procedura cui si riferisce;

d) le generalità proprie dell'offerente, ivi compresi: nome, cognome, luogo e data di nascita, il codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile e recapito telefonico di colui a 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 dovrà essere indicato il regime patrimoniale fra i coniugi. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

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

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

g) **l'espressa dichiarazione di avere letto 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 dell'immobile;**

h) **dichiarazione di residenza o elezione di domicilio ex art.174 disp. att. c.p.c., nel comune nel quale ha sede il**

Tribunale competente per l'esecuzione (Vibo Valentia) pena l'effettuazione delle comunicazioni ex art. 582 c.p.c., presso lo studio del professionista delegato;

i) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

Dovrà inoltre essere allegato:

- la copia di valido documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta e del codice fiscale / tessera sanitaria (anche dell'altro coniuge in caso di coniugi in regime patrimoniale di comunione legale);

- 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 partita IVA o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- l'offerta nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

- 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. Il procuratore legale, che rimane aggiudicatario per persona da nominare, ex art. 583 c.p.c. dovrà dichiarare presso il sottoscritto Professionista delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona o società per la quale ha fatto offerta, depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

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

5) 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 dare luogo alla vendita o fissare una nuova vendita, ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e il professionista ritenga che vi siano serie possibilità di un maggior realizzo attraverso una nuova vendita; si precisa che nel caso di mancata aggiudicazione e di fissazione di nuova vendita, il delegato dovrà adeguatamente motivare detta scelta nel relativo verbale attraverso l'evidenziazione di quelle che, a suo avviso, costituiscono serie possibilità di un maggior realizzo, attraverso una nuova vendita (si pensi al caso in cui siano state presentate più offerte alcune delle quali dichiarate inefficaci). L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza all'uopo fissata, in mancanza il bene potrà essergli aggiudicato ugualmente, salvo quanto stabilito nel numero successivo.

6) 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 c.p.c. (rammentando che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c. novellato dal D.L. 83/15, "l'offerta non è efficace: - se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma, - se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o - se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto", e che, a norma del nuovo art. 572 c.p.c., "se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588"), **ovvero** ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo (valutazione che si intende rimessa al Professionista Delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591 bis n. 3), **disporre** - con nuovo avviso - altra vendita. A tal proposito, per come risulta nell'ordinanza di vendita delegata, da ritenersi qui integralmente riportata e trascritta, adeguata in atti alla riforma delle modalità di vendita, introdotta con D.L. N. 83/2015, convertito con modificazioni in L. 132/2015, entrata in vigore, non ricorrendo elementi per ritenere probabile che la vendita con incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà, è disposto che i successivi tentativi di vendita si esperiscano ai sensi degli artt. 570 - 574 c.p.c. (vendita senza incanto);

7) in caso di più offerte valide, il professionista delegato si atterrà alle indicazione di cui all'art. 573 c.p.c., come novellato dal D.L. 83/2015 convertito con modificazioni in legge n. 132/2015; in particolare, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, **non potrà essere inferiore al 3% (tre per cento) dell'importo dell'offerta più alta e tenuto conto di quanto disposto nell'art. 573 c.p.c.,** se il prezzo offerto all'esito della gara risulterà inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non farà luogo alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del miglior 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 c.p.c. 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 terrà 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;

8) nella vendita senza incanto non è possibile presentare offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art. 584

c.p.c.;

9) Versamento del prezzo

a) L'offerente dovrà, **nel termine perentorio di gg. 90 (novanta giorni) dall'aggiudicazione**, depositare presso lo studio legale in Vibo Valentia Via Spogliatore, piano primo negli orari di studio e previo appuntamento telefonico con il sottoscritto professionista delegato ai numeri 0963/471598 o 338/3330144 assegni circolari non trasferibili intestati a Trib. Vibo Valentia Proc. Esec. N. 77/2016 R.G.E.- 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 di trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), collegate alla vendita necessarie per l'emanazione del decreto di trasferimento (salvo integrazioni o restituzioni), **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), oltre oneri di legge;** sono invece a carico della procedura i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati per come liquidate dai competenti uffici; le cancellazioni saranno in ogni caso effettuate, ai sensi dell'art. 591 bis, co.2, 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 entro il medesimo termine e con le stesse modalità fissate per il saldo del prezzo, è stabilito per come sopra già detto 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;

b) 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);

c) 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;

d) 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;

e) 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. Esec. N. 77/2016 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.

10) 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)**;

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

12) L'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza di vendita delegata saranno disponibili per la consultazione sui seguenti siti Internet www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it e www.asteannunci.it;

13) Le pubblicazioni e le inserzioni saranno effettuate a cura del professionista delegato entro il termine di cui al novellato art. 490 c.p.c. Pertanto sarà data pubblicità del presente avviso, del provvedimento del G.E. e della relazione di stima, secondo la **disciplina della pubblicità della vendita inserita nella nuova ordinanza di delega in conformità alle modifiche introdotte dal D.L. 83/2015 convertito con modificazioni in L.132/2015 ed alla**



circolare esplicativa della pubblicità del Tribunale di Vibo Valentia e precisamente:

- 1) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e dell'asta dell'incanto, mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia area denominata "Portale delle vendite pubbliche"; quando detto portale verrà istituito e sarà operativo ex art. 490 comma 1 c.p.c.;
- 2) Il delegato provvederà entro il medesimo termine agli incumbenti pubblicitari attraverso Ediservice S.r.l. 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;
- 3) 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 Euro 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" ed invio 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

Si precisa che le spese di pubblicità sono a carico del creditore procedente, come pure è a suo carico, il contributo per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. dell'importo di euro 100,00. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la detta pubblicazione sarà dovuto per ogni lotto. (Art. 18 - bis - Modifiche al Testo Unico Spese di Giustizia - DPR 30 maggio 2002 n. 115). All'uopo, il G.E. del Tribunale di Vibo Valentia con circolare emessa e depositata in cancelleria in data 05.06.2018, rilevato che sussistono difficoltà nel pagamento del contributo unificato per la pubblicità sul portale delle vendite telematiche e che la società Edicom Finance S.r.l./Ediservice S.r.l. che provvede agli adempimenti pubblicitari si è resa disponibile ad effettuare il pagamento del detto contributo, ha disposto, che il pagamento del contributo unificato per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche avvenga nel seguente modo: "il professionista delegato si rivolgerà direttamente al personale della Edicom Finance S.r.l./Ediservice S.r.l., nelle modalità dalla stessa indicate, per il pagamento del contributo unificato, il quale procederà al pagamento del contributo di pubblicazione per ogni singolo lotto; E' fatta salva la facoltà del professionista delegato di procedere personalmente al pagamento del contributo, secondo le modalità finora adottate".

Si fa presente: 1) che ai sensi dell'art. 161 - quater dis. Att. c.p.c., la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall'art. 18 - bis del decreto del Presidente della Repubblica 30.05.2002 n. 115; che ai sensi dell'art 631 bis c.p.c., se la pubblicazione sul portale non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione della procedura esecutiva.

FATTA AVVERTENZA

- che la relazione di stima è stata fornita dal professionista esterno che l'ha redatta, pertanto, riproduce l'originale e non può essere modificata o trascritta e può pertanto risultare non accessibile;
- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita.

Vibo Valentia, li 07.01.2021

Il Professionista Delegato
Avv. Antonella Misiti

