

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RO 81/2017 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Valeria De Pascali, professionista delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis C.P.C. dal Giudice Delle Esecuzioni Immobiliari, in merito all'esecuzione di cui sopra, promossa daomissis...

a v v i s a c h e

IL GIORNO 19.10.2018 ALLE ORE 10:00

presso il proprio studio legale in Vibo Valentia Viale Sandro Pertini n. 11

si terra' la vendita senza incanto dei beni immobili meglio descritti nella relazione di stima agli atti e precisamente:

➤ **LOTTO UNICO:** Complesso industriale sito all'interno della zona industriale di Vibo Valentia, tra Porto Salvo e Vibo Marina, composto da un capannone ad uso magazzino suddiviso in una zona dedicata ad officina per la lavorazione di acciaio e da una zona destinata a magazzino-deposito con annessi servizi igienici, spogliatoi e sala mensa – refettorio per i dipendenti esteso complessivamente 3000 mq., con annessa area di pertinenza che circonda totalmente il fabbricato estesa complessivamente mq. 3.400 circa. Detto immobile è individuato nel Catasto Fabbricati del comune di Vibo Valentia al foglio di mappa 8 (già foglio di mappa 19) particelle:

** 354 sub 5 Via Porto Salvo piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 3000, superficie catastale totale mq. 2954, rendita catastale euro 9.296,22;

** 354 sub 8 zona industriale Porto Salvo, snc piano T, categoria area urbana, consistenza mq. 3460 senza rendita.

PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO DI ¼ CON ARROTONDAMENTO: EURO 790.873,00
(settecentonovantamilaottocentosestantadue/00)

Si precisa che detto bene con provvedimento del 30.03.2007 detto bene è stato sottoposto a sequestro preventivo INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA DI CUI IN EPIGRAFE IN QUANTO MAI TRASCRITTO.

IL CUSTODE E' IL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA DELEGATO.

Il compendio pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima in atti redatta dall'Arch. Michele Simonelli dalla quale risulta testualmente che:

“Il primo assenso edilizio rilasciato riguardo al fabbricato interessato dalla particella n.354 è stato il seguente:

• **Concessione n. 1288 – Progetto n. 3821 del 02.Maggio.1985, rilasciata dal Sindaco di Vibo Valentia, avente come oggetto: Esecuzione di un complesso industriale, piani F.T. 2, Vani resid. Utili 5, accessori 5, destinazione non residenziale.**

In riferimento a questo sono stati rinvenuti anche:

➤ *Concessione Parere Favorevole rilasciata dal Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale n.317 del 24/07/1984;*

➤ *“Nulla Osta” del Genio Civile di Catanzaro del 06.febbraio.1985, prot. n.23664, avente come oggetto: Costruzione di un capannone e n.1 fabbricato a n. 2 piani f.t. in c.a. più n.2 fabbricati a n.1 piani f.t. in c.a..*

A questo poi hanno fatto seguito numerosi assensi edilizi tra i quali:

• **Concessione n.1492, Progetto n.3821/1, Concessione di Variante n.22/86 del 09.giugno.1986, avente come oggetto: Capannone industriale sito in zona industriale di Vibo Marina.**

In riferimento a questa è stato rinvenuto anche:

➤ *“Nulla Osta” del Genio Civile di Catanzaro del 28.aprile.1986, prot. n.3864, avente come oggetto: Realizzazione di un complesso industriale, variante al progetto autorizzato in data 06.febbraio.1984 n. 23664.*

➤ *Certificato di parziale collaudo statico del Genio Civile di Catanzaro del 01.agosto.1986, prot. n.10502.*

• *Concessione n.2117, Progetto n.3821/2, Variante in corso d'opera alla concessione n.1288 del 02.maggio.1985 e 1492 del 03.novembre.1987 avente come oggetto: Esecuzione di un complesso industriale sito alla zona industriale di Portosalvo.*

• *Concessione n.3197, Progetto n.3821/2, Proroga della concessione n.1288/85, n.1492/86, n. 2117/87 per il completamento di un complesso industriale sito alla zona industriale di Portosalvo.*

• *“Certificato di conformità parziale relativo al capannone industriale ed al fabbricato adibito ad uffici dell'insediamento sito nella zona industriale di Portosalvo” Prot. 38777 del 6 Dicembre.1988 prot. Int. 4388, rilasciato dal Sindaco di Vibo Valentia in data 20 gennaio 1989. In sede di sopralluogo è emerso che è stato realizzato un piano rialzato-soppalcato con struttura in metallo e partizioni in cartongesso destinato ad uffici, sala esposizione e relativi servizi igienici, di mq 249,80 circa, con altezza di ml 2,80 circa per gli uffici e i servizi igienici, di ml 3,50 circa per l'area espositiva. Sarà, pertanto, necessario dar luogo dapprima alla trasmissione al Comune di Vibo Valentia (VV), di un “Permesso a costruire” o di una “S.C.I.A.” (Segnalazione Certificata di Inizio Lavori) in sanatoria corredati da tutti gli elaborati tecnici necessari secondo legge nonché del relativo versamento su c/c per Diritti di Segreteria, inerente alla sopraelevazione e alla diversa distribuzione degli spazi interni (Con eventuale Cambio di Destinazione d'Uso del piano rialzato da magazzino ad ufficio se necessario) dell'immobile in questione e successivamente dar luogo alla “Variazione DO.C.FA (Documento Catasto Fabbricati) per Divisione e Cambio di Destinazione d'Uso da In Corso di Costruzione a Definito”. Si tenga presente che relativamente alla suddetta sopraelevazione è stato rinvenuto, nel fascicolo del progetto 3821 un “Progetto per: a) realizzare una recinzione; b) variare la destinazione d'uso di parte di immobile; c) realizzare una sala espositiva e un ufficio nel capannone principale; d) realizzare un ufficio di reparto nel capannone secondario” denominato 3821/4, relativamente al quale non è stata identificata alcuna concessione edilizia.”*

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 6 giugno 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La stessa, in quanto vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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 Viale Sandro Pertini n. 11, piano secondo negli orari di studio e previo appuntamento telefonico con il sottoscritto professionista delegato ai numeri 0963/93296 o al 347/8036598 offerta in busta chiusa, al cui esterno non è consentito annotare nulla;

2) l'offerta non é efficace: - se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma, - se é 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 a Tribunale Vibo Valentia **Proc. Es. n. 81/2017 RGE;**

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 $\frac{1}{4}$ dell'importo indicato come prezzo base (quindi sarà valida l'offerta che indichi un prezzo offerto pari al 75% del prezzo base);

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

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

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) la 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 in Vibo Valentia ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

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;

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 di valutare se dar luogo o meno alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 569 comma 3 c.p.c. e precisamente se, ai sensi dell'articolo 576, ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568. 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. In conformità ai novellati a artt. 571 e 572 c.p.c.: se l'offerta é 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; se l'offerta è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza la stessa sarà dichiarata inefficace.

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 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.

7) in caso di più offerte valide si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta con offerta minima in aumento non inferiore al 3% dell'importo dell'offerta più alta e tenuto conto delle indicazioni di cui all'art. 573 c.p.c. Per gli altri casi si applicherà dell'art. 573 c.p.c. e successive modifiche.

8) non è possibile presentare offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art. 584 c.p.c..

VERSAMENTO DEL PREZZO

a) L'offerente dovrà, nel termine perentorio di gg. 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio legale del sottoscritto professionista delegato sito in Vibo Valentia Viale Sandro Pertini n. 11, piano secondo, negli orari di studio e previo appuntamento telefonico ai numeri 0963/93296 o al 347/8036598 assegni circolari non trasferibili intestati a Tribunale Vibo Valentia Proc. Es. n. 81/2017 RGE - contenenti:

*** il residuo prezzo di vendita, detratto l'importo già versato per cauzione;**

*** 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).**

Le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) sono a carico dell'aggiudicatario. Per spese di trasferimento si intendono, oltre a quelle effettivamente sostenute per l'esecuzione delle predette attività, anche la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento spettante al delegato, nonché le relative spese generali (art. 2, co. 7 d.m. 227/2015).

Sono, invece, a carico della procedura i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili aggiudicati per come liquidate dai competenti uffici. Le cancellazioni saranno in ogni caso effettuate, ai sensi dell'art. 591bis, co. 2, n. 11 c.p.c., dal delegato, cui sarà liquidato un compenso per tale ulteriore attività che, in assenza di previsioni legislative sul punto, sarà determinato nella misura indicata nella circolare sulla determinazione dei compensi spettanti ai delegati in vigore presso il Tribunale (anche laddove il delegato si avvalga di soggetti terzi per espletare detti adempimenti). Anche 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 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, ed il creditore procedente ne faccia espressa richiesta, 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. Es. n. 81/2017 RGE**. 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**); 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).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

1) Il sottoscritto professionista delegato darà pubblica notizia della vendita, ai sensi dell'art.490 comma I c.p.c., almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, **mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia area denominata “Portale delle vendite pubbliche”**, attraverso la società Edicom Finance Srl, secondo le modalità operative indicate dal GE nell'ordinanza di vendita.

2) il delegato provvederà, entro il medesimo termine, anche agli incombeni pubblicitari previsti dall'art.490 comma II c.p.c., attraverso Ediservice Srl che provvederà alla:

- 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 €. 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.

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, lì 13.07.2018

Il Professionista Delegato
Avv. Valeria De Pascali