TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 37/2022 R. G. E.I.

Il Professionista Delegato Avv. Anna Figliano con studio in S.Onofrio (VV) Largo Basiliano, 13, telefono 0963-269488, fax 0963-269488, cellulare 338-8314702, e-mail studiolegalefigliano@libero.it; pec anna.figliano@avvocativibo.legalmail.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 Dott.ssa Giulia OREFICE in data 05.7.2025;

-visto il provvedimento del 11.08.2026 con cui il G.E. dott.ssa Giulia OREFICE, a scioglimento della riserva resa all'udienza del 07.07.2026, ha disposto che il professionista delegato proceda all'esperimento di ulteriori 4 tentativi di vendita, con riduzione del prezzo: del 10% al secondo e quarto tentativo relativamente ai lotti nn. 1, 4, 6, 8, 10 e 11; del 5% al secondo e quarto tentativo relativamente ai lotti nn. 2, 3, 5, 9, 12;

- considerato che il primo tentativo di vendita del secondo ciclo del compendio immobiliare pignorato è andato deserto; considerato necessario fissare il secondo tentativo di vendita del secondo ciclo con riduzione del prezzo: del 10% relativamente ai lotti nn. 1, 4, 6, 8, 10 e 11; del 5% relativamente ai lotti nn. 2, 3, 5, 9;12;

- ritenuto altresì, che nel caso di specie non ricorrono le condizioni previste dall'art. 591 I comma c.p.c. ai fini della fissazione della vendita con incanto del bene pignorato;

- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili:

LOTTO N.1

1. Piena proprietà di un fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al fg. 3, p.lla n. 710, sub. 1, zona cens. 3, cat. C/2, classe U, cons. 28 m2, sup. cat. 70 m2, rendita €. 26,03, piano T, via Risorgimento.

2. Piena proprietà di un fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Nicotera al fg. 3, p.lla n. 710, sub. 2, zona cens. 3, cat. A/4, classe 2, cons. 5 vani, sup. cat. 76 m2, rendita €. 173,01,

piano S1-T, via Risorgimento.

L'immobile si trova nel Comune di Nicotera frazione di Comerconi alla Via Risorgimento e consiste in un fabbricato intercluso di forma regolare in stato di evidente degrado ed abbandono. Anche se distinto in due subalterni, il fabbricato è unico ed è disposto su due livelli. Quello seminterrato è adibito a garage collegato al piano superiore da una scala interna rivestita in marmo. Il piano superiore è adibito ad appartamento per civile abitazione. La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a falde sormontata da un manto di tegole in eternit. Il piano seminterrato è un ambiente unico adibito a garage con l'ingresso garantito da una saracinesca in metallo. Le pareti orizzontali e verticali sono prive di intonaco, come è privo di intonaco anche il solaio orizzontale realizzato in latero cemento. Le finestre presenti all'interno dei locali sono prive di infisso corredate di scuri in legno ed inferriate in metallo, in evidente stato di degrado. Il piano primo si distribuisce con un disimpegno che collega tutte le unità abitative, la cucina, un soggiorno, un bagno e due camere da letto dove in una c'è un piccolo ripostiglio. In più è presente un piccolo balcone fruibile dal soggiorno e da una camera da letto. Sia esternamente che internamente il fabbricato è rifinito con intonaco per civile abitazione, tinteggiato ad acqua con tinte chiare, le divisioni interne sono realizzate in laterizio forato dello spessore di 10 cm., il solaio è coperto da una controsoffittatura in perline di legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo (sprovvisti di vetrocamera), mentre quelli interni sono in legno di tipo economico, inoltre la porta d'ingresso è realizzata con un portoncino in legno in evidente degrado. La pavimentazione è in piastrelle a base di marmo in tutta l'abitazione; il bagno, che al momento del sopralluogo era in pessimo stato igienico sanitario, come risulta dalla consulenza tecnica, è rifinito con piastrelle di ceramica per pavimentazione e rivestimento ed è dotato dei sanitari eccetto del bidet. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, ed è collegato alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici e fognanti. Complessivamente il fabbricato è del tipo popolare.

Il fabbricato è nella disponibilità del debitore esecutato

I fabbricati confinano con: a) a nord con strada comunale via Risorgimento; b) a sud con la p.lla n. 250; c) a est con la p.lla n. 1090; d) a ovest con la p.lla n. 149.

Prezzo base d'asta euro 33.615,14 oltre Iva se dovuta

Offerta minima euro 25.211,36 oltre Iva se dovuta

Cauzione - 10% del prezzo proposto

LOTTO N.2

Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 4, p.lla n. 41, qualità uliveto, classe 2, sup. are 42 ca 60, reddito dom. €. 22,00, reddito agr. €. 18,00.

Il bene, si trova in zona agricola nel Comune di Nicotera. L'andamento del terreno è abbastanza pianeggiante. La strada per raggiungere la particella, risulta sprovvista di fondo stradale (sterrato) ma agilmente percorribile. Sulla particella insistono delle piante di ulivo per una superficie complessiva di m2 4.260 coltivati ad uliveto per come riportato sulle visure catastali. Il terreno confina, confrontando l'estratto di mappa, con: a) a nord p.lla 315; b) a sud con la p.lla n. 318; c) a est con la p.lla n. 160; d) a ovest con la p.lla n. 42.

Prezzo base d'asta euro 8.353,01 oltre Iva se dovuta

Offerta minima euro 6.264,76 oltre Iva se dovuta

Cauzione - 10% del prezzo proposto

LOTTO N.3

Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 8, p.lla n. 425, **porzione AA** qualità uliveto, classe 2, sup. are 09 ca 00, reddito dom. €. 4,65, reddito agr. €. 3,95, **porzione AB** qualità seminativo, classe 2, sup. are 14 ca 40, reddito dom. €. 3,72, reddito agr. €. 1,86.

Il bene si trova in zona agricola del comune di Nicotera. L'andamento del terreno è pianeggiante. La strada per raggiungere la particella, risulta sprovvista di fondo stradale (sterrato) ma agilmente percorribile. Sulla particella insistono per una porzione delle piante di ulivo per una superficie di circa di m2 900, l'altra porzione è a seminativo per una superficie di circa di m2 1.440, coltivati per come riportato sulle visure catastali.

Il terreno confina, confrontando l'estratto di mappa, con: a) a nord p.lla 1224; b) a sud con la p.lla n. 755; c) a est con la p.lla n. 461; d) a ovest con la p.lla n. 723.

Prezzo base d'asta euro 3.007,21 oltre Iva se dovuta

Offerta minima euro 2.255,41 oltre Iva se dovuta

Cauzione - 10% del prezzo proposto

LOTTO N. 4

1. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 12, p.lla n. 662, qualità uliveto, classe 1, sup. are 61 ca 80, reddito dom. €. 46,28, reddito agr. €. 28,73.

2. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 12, p.lla n. 663, **porzione AA** qualità uliveto, classe 1, sup. are 27 ca 00, reddito dom. €. 20,22, reddito agr. € 12,55, **porzione AB** qualità sem. arbor., classe 1, sup. are 3 ca 80, reddito dom. €. 2,36, reddito agr. € 0,88.

I beni si trovano in zona agricola nel Comune di Nicotera. L'andamento del terreno è abbastanza pianeggiante. La strada di distribuzione alle varie particelle, in sede di sopralluogo

del Ctu, risultava asfaltata e agilmente percorribile. Sulla particella n. 662, il Ctu ha rilevato delle piante di ulivo per una superficie di circa m2 6.180 mentre la particella n. 663 per una parte è coltivata ad uliveto per una superficie di circa m2 2.700 e per la restante parte a seminativo arborato,per come riportato sulle visure catastali.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 12, p.lla n. 662, confina, con: a) a nord p.lla 55; b) a sud con le p.lle n. 112, 111, 496; c) a est con la p.lla n. 526; d) a ovest con le p.lle n. 663 (stessa proprietà) e n. 87.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 12, p.lla n. 663 confina con: a) a nord p.lla 55; b) a sud con la p.lla n. 662 (stessa proprietà), c) a Est con le p.lle n. 82 e n. 412; d) a Ovest con le p.lle n. 662 (stessa proprietà).

Prezzo base d'asta euro 16.837,49 oltre Iva se dovuta

Offerta minima euro 12.628,12 oltre Iva se dovuta

Cauzione - <u>10% del prezzo proposto</u>

<u>LOTTO N.5</u>

1. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 8, p.lla n. 767, **porzione AA** qualità uliveto, classe 1, sup. are 05 ca 00, reddito dom. €. 7,10, reddito agr. € 4,39**; porzione AB** qualità seminativo, classe 1, sup. are 05 ca 01, reddito dom. €. 2,72, reddito agr. €. 1,03.

2. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 8, p.lla n. 768, **porzione AA** qualità uliveto, classe 2, sup. are 06 ca 76, reddito dom. €. 3,49, reddito agr. € 2,97, **porzione AB** qualità vigneto, classe 1, sup. are 06 ca 81, reddito dom. €. 3,49, reddito agr. €. 5,98.

3. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 8, p.lla n. 769, qualità vigneto, classe 1, sup. are 02 ca 39, reddito dom. €. 3,39, reddito agr. €. 2,10.

I beni sono tutti comunicanti tra di loro e si trovano in zona agricola nel Comune di Nicotera. L'andamento del terreno è pianeggiante e l'accesso è garantito dalla strada provinciale n. 29. La particella n. 767, è un piccolo appezzamento di terreno che non corrisponde alla consistenza catastale che è in atti nel registro immobiliare, invece nella particella 769 è impiantato un vigneto come riportato nella visura catastale per una superficie di m2 239, mentre nella particella n. 768 sono presenti alcuni ulivi e la restante parte è coltivata a vigneto e seminativo per una superficie di circa m2 1.357 per come riportato sulle visure catastali.

Il Ctu nella consulenza tecnica d'ufficio ha precisato che dalla verifica catastale effettuata, si è rilevato che la particella n. 767 ha una superficie totale di circa 35 m2. La misurazione è stata

effettuata con il software della Topcon che è un'azienda leader per l'hardware e software nel settore della Topografia. Da ciò il Ctu ha dedotto che la superficie presente agli atti in Catasto avente una consistenza di 1.001 m2 risulta errata. Il Ctu afferma nella consulenza tecnica che tale errore potrà essere facilmente corretto, inoltrando un'istanza all'Ufficio del Territorio della Provincia di Vibo Valentia, segnalando la differenza riscontrata per far inserire l'esatta superficie.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 8, p.lla n. 767, confina, con: a) a nord p.lla 767; b) a sud con la p.lla n. 769 (stessa proprietà); c) a est con la strada Provinciale 29; d) a ovest con le p.lle n. 698.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 8, p.lla n. 768 confina con: a) a nord p.lla 77; b) a sud con la p.lla n. 79; c) a est con le p.lle n. 769 (stessa proprietà) e n. 698; d) a ovest con la p.lla n. n. 662 (stessa proprietà).

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Nicotera al fg. 8, p.lla n. 769 confina con: a) a nord p.lla 698; b) a sud con la p.lla n. 79; c) a est con la strada Provinciale 29; d) a ovest con la p.lla n. 768 (stessa proprietà).

Prezzo base d'asta euro 3.415,72 oltre Iva se dovuta

Offerta minima euro 2.561,79 oltre Iva se dovuta

Cauzione - <u>10% del prezzo proposto</u>

<u>LOTTO N.6</u>

1.Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3, p.lla n. 1, **porzione AA** qualità seminativo, classe 1, sup. are 89 ca 71, reddito dom. €. 48,65, reddito agr. €. 18,53; **porzione AB** qualità uliveto, classe 2, sup. are 01 ca 19, reddito dom. €. 0,61, reddito agr. €. 0,52.

2. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3, p.lla n. 25, qualità uliveto, classe 2, sup. are 05 ca 50, reddito dom. €. 2,84, reddito agr. € 2,41.

3. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3, p.lla n. 318, **porzione AA qualità** uliveto, classe 2, sup. are 70 ca 00, reddito dom. €. 36,15, reddito agr. €. 30,73; **porzione AB** qualità seminativo, classe 2, sup. are 04 ca 80, reddito dom. €. 1,24, reddito agr. €. 0,62.

I beni sono tutti comunicanti tra di loro e si trovano in zona agricola nel Comune di Limbadi. L'andamento del terreno è abbastanza pianeggiante e l'accesso è garantito dalla strada provinciale n. 24. La particella n. 1, è un appezzamento di terreno di 9,090 m2, coltivato in parte a seminativo e in parte ad uliveto. Lo stesso impianto colturale è nella particella n. 318

come riportato nella visura catastale per una superficie complessiva di m2 7.080. A seguire c'è la particella n. 25 di forma triangolare dove sono presenti alcuni ulivi per una superficie di circa m2 550 per come riportato sulle visure catastali.

Il terreno; censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3, p.lla n. 1 confina con: a) a nord p.lla 63; b) a sud con la p.lla n. 318; c) a est con le p.lle 371-372-373; d) a ovest con la p.lla n. 337.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 25 confina con: a) a nord p.lla 318; b) a sud con la p.lla n. 460; c) a est con la p.lla 2; d) a ovest con la p.lla n. 457.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 318 confina con: a) a nord con le p.lle n. 1 (stessa proprietà); b) a sud con la p.lla n. 25; c) a est con le p.lle n.ri 268-369-370; d) a ovest con le p.lle n. 119 e n. 151.

Prezzo base d'asta euro 16.534,57 oltre Iva se dovuta

Offerta minima euro 12.400,93 oltre Iva se dovuta

Cauzione - <u>10% del prezzo proposto</u>

<u>LOTTO N.7</u>

Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3, p.lla n. 47, porzione AA qualità uliveto, classe 2, sup. are 00 ca 27, reddito dom. €. 0,14, reddito agr. €. 0,12; porzione AB qualità pasc. arbor., classe U, sup. are 01 ca 93, reddito dom. €. 0,30, reddito agr. €. 0,12. Il bene si trova in zona agricola nel Comune di Limbadi. L'andamento del terreno è molto scosceso e l'accesso è garantito dalla strada provinciale n. 29 attraversando anche dei sentieri a confine di altre proprietà. La particella è un piccolo appezzamento di terreno di 220 m2, coltivato come riportato nella visura catastale. Il terreno confina con: a) a nord p.lla 46; b) a sud con la p.lla n. 180; c) a est con la p.lla 410; d) a ovest con la p.lla n. 180.

Prezzo base d'asta euro 149,24 oltre Iva se dovuta

Offerta minima euro 111,93 oltre Iva se dovuta

Cauzione - <u>10% del prezzo proposto</u>

<u>LOTTO N.8</u>

1. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3, p.lla n. 66, qualità seminativo, classe 1, sup. are 14 ca 40, reddito dom. €. 7,81, reddito agr. €. 2,97.

2. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3, p.lla n. 319, **porzione AA** qualità seminativo, classe 1; sup. are 69 ca 70, reddito dom. €. 37,80, reddito agr. €. 14,40; **porzione AB** qualità uliveto, classe 2, sup. are 10 ca 10, reddito dom. €. 5,22, reddito agr. €. 4,43.

I beni sono tutti comunicanti tra di loro e si trovano in zona agricola nel Comune di Limbadi. L'andamento del terreno è abbastanza pianeggiante e l'accesso è garantito dalla strada provinciale n. 29. La particella n. 66, è un appezzamento di terreno di 1.440 m2, coltivato a seminativo mentre nella particella n. 319 è coltivato in parte a seminativo e in parte ad uliveto come riportato nella visura catastale per una superficie complessiva di m2 7.980.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 66, confina con: a) a nord con strada Provinciale 29; b) a sud con la p.lla n. 319 (stessa proprietà); c) a est con la p.lla 440; d) a ovest con la p.lla n. 64.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 319 confina con: a) a nord con le p.lle n. 66 (stessa proprietà); b) a sud con la p.lla n. 433; c) a est con la p.lla n. 433; d) a ovest con la p.lla n. 64.

Prezzo base d'asta euro 11.499,90 oltre Iva se dovuta

Offerta minima euro 8.624,93 oltre Iva se dovuta

Cauzione - 10% del prezzo proposto

LOTTO N.9

Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3, p.lla n. 85, qualità semin., classe 1, sup. are 38 ca 70, reddito dom. €. 20,99, reddito agr. €. 7,99.

Il bene si trova in zona agricola nel Comune di Limbadi. L'andamento del terreno è abbastanza scosceso e l'accesso è garantito dalla strada provinciale n. 29 attraversando anche dei sentieri a confine di altre proprietà. La particella è appezzamento di terreno di 3.870 m2, coltivato ad uliveto, differente da ciò che è riportato nella visura catastale.

Il terreno confina con: a) a nord con la p.lla n. 82; b) a sud con la p.lla n. 152; c) a est con la p.lla 86 d) a ovest con la p.lla n. 152.

Prezzo base d'asta euro 2.547,81 oltre Iva se dovuta

Offerta minima euro 1.910.86 oltre Iva se dovuta

Cauzione - 10% del prezzo proposto

LOTTO N.10

1. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 97, **porzione AA** qualità uliveto, classe 2, sup. are 05 ca 27, reddito dom. €. 2,58, reddito agr. €. 2,19; **porzione AB** qualità pascolo, classe U, sup. are 00 ca 40, reddito dom. €. 0,03, reddito

agr. €. 0,02.

2.Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 98, qualità uliveto, classe 3, sup. ha 1 are 13 ca 90; reddito dom. €. 38,24, reddito agr. €. 38,24.

3. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 164, **porzione AA** qualità uliveto, classe 2, sup. are 12 ca 00, reddito dom. €. 6,20, reddito agr. €. 5,27; **porzione AB** qualità pasc. arbor., classe U, sup. are 09 ca 30, reddito dom. €. 1,44, reddito agr. €. 0,58.

4. Piena proprietà di un terreno; censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 165, **porzione AA** qualità pasc. arbor, classe U, sup. are 00 ca 50, reddito dom. €. 0,08, reddito agr. €. 0,03; **porzione AB** qualità seminativo, classe 3, sup. are 04 ca 00, reddito dom. €. 0,52; reddito agr. €. 0,31.

I beni sono tutti comunicanti tra di loro divisi da un piccolo corso d'acqua e si trovano in zona agricola nel Comune di Limbadi. L'andamento del terreno è abbastanza scosceso e l'accesso è garantito dalla strada provinciale n. 29 attraversando anche dei sentieri a confine di altre proprietà. La particella n. 97 è un piccolo appezzamento di terreno di 540 m2, coltivato in parte a pascolo e in parte ad uliveto mentre la particella n. 98, di superficie complessiva di 11.390 m2, è coltivata ad uliveto per come riportato nella visura catastale. A seguire c'è la particella n. 164 dove sono presenti alcuni ulivi e per una parte è coltivata a pascolo arborato per una superficie di 2.130 m2 , invece la particella n. 165 di superficie m2 450, è coltivata a seminativo e pascolo arborato, per come riportato in visura catastale.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 97 confina con: a) a nord con la p.lla n. 98 (stessa proprietà); b) a sud con la p.lla n. 386; c) a est con la p.lla n. 98 (stessa proprietà); d) a ovest con la p.lla n. 163.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 98 confina con: a) a nord con la p.lla n. 3; b) a sud con le p.lle n. 119-380-101; c) a est con la p.lla n. 164; d) a ovest con la p.lla n. 97 (stessa proprietà).

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 164, confina con: a) a nord con le p.lle n. 308; b) a sud con la p.lla n. 166; c) a est con la p.lla n. 165 (stessa proprietà); d) a ovest con le p.lle n. 98 (stessa proprietà) e n. 101.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 165 confina con: a) a nord con le p.lle n. 149; b) a sud con la p.lla n. 166; c) a est con la p.lla n. 149; d) a ovest con la p.lla n. 165 (stessa proprietà).

Prezzo base d'asta euro 21.409,78 oltre Iva se dovuta

Offerta minima euro 16.057,34 oltre Iva se dovuta

Cauzione - <u>10% del prezzo proposto</u>

<u>LOTTO N.11</u>

1. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 143, **porzione AA qualità** uliveto, classe 3, sup. are 21 ca 00, reddito dom. €. 10,85, reddito agr. €. 9,22; **porzione AB** qualità sem. arbor., classe 3, sup. are 14 ca 00, reddito dom. €. 4,09, reddito agr. €. 1,49.

2. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3, p.lla n. 144, **porzione AA** qualità seminativo, classe 3, sup. are 00 ca 16, reddito dom. €. 0,02, reddito agr. €. 0,01; **porzione AB** qualità uliveto, Classe 2, sup. are 02 ca 9, reddito dom. €. 1,52, reddito agr. €. 1,29.

3. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3, p.lla n. 145, qualità uliveto, classe 3, sup. are 22 ca 10, reddito dom. €. 7,42, reddito agr. €. 7,42.

4. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 147, qualità pascolo, classe U, sup. are 02 ca 40, reddito dom. €. 0,19, reddito agr. €. 0,11.

5. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 148**,** **porzione AA** qualità uliveto, classe 2, sup. are 07 ca 00, reddito dom. €. 3,62, reddito agr. €. 3,07; **porzione AB** qualità pasc. arbor., classe U, sup. are 00 ca 80, reddito dom. €. 0,12, reddito agr. €. 0,05.

6. Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 150, **porzione AA** qualità pascolo, classe U, sup. are 01 ca 00, reddito dom. €. 0,08, reddito agr. €. 0,05; **porzione AB** qualità seminativo, classe 3, sup. are 05 ca 00, reddito dom. €. 0,65, reddito agr. €. 0,39.

I beni si trovano nella stessa fascia in zona agricola nel Comune di Limbadi. Le particelle 143-147-148 sono tutti confinanti tra di loro accessibili attraversando dei sentieri a confine di altre proprietà ma confinanti con la particella n. 144. Tutte le altre particelle n.n. 144-145 e 150 sono comunicanti tra di loro con l'accesso garantito della strada provinciale n. 29 aventi un andamento del terreno abbastanza scosceso. La particella n. 143 ha una superficie di 3.540 m2, ed è coltivata in parte a seminativo arborato e in parte ad uliveto. Mentre la particella n. 147 è un piccolo appezzamento di terreno di superficie pari a 240 m2, coltivata a pascolo, mentre la particella n. 148 ha una superficie di 780 m2 ed è coltivata per come riportato nella visura catastale. A confine con la strada provinciale n. 29 c'è la particella n. 144 che risulta un piccolo podere di 300 m2, a seguire c'è la particella n. 145 dove sono presenti alcuni ulivi per una superficie di 2.210 m2 e poi la particella n. 150 di superficie m2 600, coltivata a seminativo e

pascolo arborato, per come riportato in visura catastale.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 143 confina con: a) a nord con la p.lla n. 89; b) a sud con le p.lle n. 147 e 148 (stessa proprietà); c) a est con la p.lla n. 149 (stessa proprietà); d) a ovest con la p.lla n. 152.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 144 confina con: a) a nord con la p.lla n. 89; b) a sud con la p.lla n. 145 (stessa proprietà); c) a est con la p.lla n. 178; d) a ovest con la p.lla n. 145 (stessa proprietà),

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 145 confina con: a) a nord con la p.lla n. 89; b) a sud con la p.lla n. 149; c) a est con la p.lla n. 151; d) a ovest con la p.lla n. 149.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 147 confina con: a) a nord con la p.lla n. 143 (stessa proprietà); b) a sud con la p.lla n. 148 (stessa proprietà); c) a est con la p.lla n. 148 (stessa proprietà), d) a ovest con la p.lla n. 99.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 148 confina con: a) a nord con la p.lla n. 143 (stessa proprietà); b) a sud con la p.lla n. 308; c) a est con la p.lla n. 149; d) a ovest con le p.lle n. 143 e 147 (stessa proprietà).

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Limbadi al fg. 3 p.lla n. 150, confina con: a) a nord con le p.lle n. 145 (stessa proprietà) e n. 146; b) a sud con la p.lla n. 149; c) a est con la p.lla n. 151; d) a ovest con le p.lle n. 119 e n. 151.

Prezzo base d'asta euro 10.114,56 oltre Iva se dovuta

Offerta minima euro 7.585,92 oltre Iva se dovuta

Cauzione - <u>10% del prezzo proposto</u>

LOTTO N.12

Piena proprietà di un terreno censito al N.C.T. del Comune di Rombiolo al fg. 13 p.lla n. 132, qualità seminativo, classe 2, sup. are 38 ca 70, reddito dom. €. 10,99, reddito agr. €. 5,00.

Il bene si trova in zona agricola nel Comune di Rombiolo. L'andamento del terreno è abbastanza pianeggiante. La strada di distribuzione alla particella, è asfaltata e agilmente percorribile. La particella n. 132 risulta coltivata a seminativo per una superficie di m2 3.870, per come riportato sulle visure catastali.

Il terreno confina con: a) a nord con le p.lle n. 56; b) a sud con la p.lla n. 61; c) a est con la p.lla n. 218; d) a ovest con la p.lla n. 105.

Prezzo base d'asta euro 2.547,81 oltre Iva se dovuta

Offerta minima euro 1.910.86 oltre Iva se dovuta

Cauzione - <u>10% del prezzo proposto</u>

Tutti gli immobili sono nella piena ed esclusiva disponibilità del debitore esecutato.
Dalla consulenza tecnica risulta che sugli immobili pignorati non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.
I fabbricati non fanno parte di un condominio, non presentano caratteristiche d'interesse storico, artistico o alberghiero né possiedono finiture di particolare pregio, pertanto, non sono gravati da alcun tipo di vincolo, per come potuto accertare dal Ctu.
Tutti gli altri lotti sono dei terreni quindi privi di vincoli o oneri.
Nella consulenza tecnica redatta dal Ctu **Arch. Saverio FRANCO**, quest'ultimo evidenzia che, a seguito di istanza inviata dallo stesso, a mezzo pec in data 01/11/2022, presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Nicotera, per l'accesso agli atti progettuali del fabbricato indicato come LOTTO 1, il responsabile dell'area tecnica, con nota del 12/12/2022 prot. 12366, gli comunicava che in merito al predetto immobile non risultano agli atti d'Ufficio, titoli abilitativi o elaborati progettuali in testa al debitore esecutato. Tuttavia, dalle indagini eseguite dal Ctu al Catasto sulle planimetrie del 1954 presenti all'interno della banca dati dell'agenzia del Territorio di Vibo Valentia è emerso che l'immobile staggito era già presente alla data dell'elaborazione della mappa, per questo motivo, il Ctu ha asserito con certezza che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.
Dal confronto delle planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio (Catasto) di Vibo Valentia e i rilievi effettuati dal Ctu, è emerso che c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e gli elaborati dallo stesso visionati nella superficie e nei volumi.
Il Ctu afferma che non ci sono opere difformi o da sanare.
Dalla consulenza tecnica è emerso che i beni staggiti risultano regolarmente accatastati e che la distribuzione planimetrica corrisponde a quella rilevata dal Ctu.
Dalla consulenza tecnica risulta che all'interno dell'area pignorata non è stato riscontrato materiale da smaltire in base alla normativa di legge.
Il Ctu afferma che, in base alla tipologia e alla conformazione degli immobili pignorati non si riscontra la possibilità di convertire la destinazione d'uso attuale a diversa destinazione e che i beni staggiti non risultano destinatari di contributi regionali o comunitari.
I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella relazione di stima a firma **dell'Arch. Saverio FRANCO** 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 (*ovvero presso la Cancelleria delle Esecuzioni Civili Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia*), dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, 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 , la consultazione *de qua* potrà avvenire a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

In tale luogo, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 12.30, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Data esame offerte: **12.02.2027 ore 12.00**

Termine presentazione offerte: **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 S.Onofrio, Largo Basiliano 13 la propria domanda di partecipazione e ciò con le modalità di cui si dirà meglio appresso.

Luogo esame offerte: Sala D'Aste Telematica allestita dal Gestore della Vendita Edicom Finance srl, autorizzato dal GE, sita in Vibo Valentia via Corso Umberto I n. 160 (Palazzo Stagno- D'Alcontres) piano terra rialzato.

Assistenza a cura del GESTORE : Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 17.00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Sede di Venezia –Mestre : Tel. 041.5369911, Fax 041.5361293;
- Sede di Palermo : Tel . 091.7308290, Fax 091.6261372;
- Email : venditetelematiche@edicomsrl.it;
- Chat online disponibile sui portali: www.garavirtuale.it, www.astemobili.it, www.doauction.com

AVVERTENZE GENERALE

Si avvisa che:

la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile[1] [2][3].

[1] **Art. 571 c.p.c. - Offerte di acquisto** (1)
[I]. Ognuno, tranne il debitore [323 1, 378 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 att.], 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. 2 3 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. 1 3 lett. o) l. 28 dicembre 2005, n. 263, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 2 3-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. q) 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. 2 3 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. 1 3 lett. p) l. 28 dicembre 2005, n. 263, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 2 3-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'entita' 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. 2 3 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. 2 3-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.

- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato 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 l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario Avv. Anna Figliano con studio sito in S.Onofrio, Largo Basiliano n. 13 telefono 0963269488, fax 0963269488, cellulare 3388314702 e-mail studiolegalefigliano@libero.it, pec: anna.figliano@avvocativibo.legalmail.it, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto. Le richieste di visita dell'immobile 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.
- Che il compendio pignorato sarà posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima in atti che deve intendersi per intero richiamata e trascritta nell'ordinanza di vendita;
- Che le offerte in aumento non potranno essere inferiori all'importo all'uopo fissato dal professionista; comunque il rilancio minimo sarà fissato secondo i criteri di legge;

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 (*ovvero presso la Cancelleria delle Esecuzioni Civili Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia*) 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 (*ovvero*

presso la Cancelleria delle Esecuzioni Civili Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia) 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. 4613206** intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, acceso presso la Banca Popolare Emilia Romagna (BPER Banca), Filiale di Vibo Valentia**, IBANIT86X0538742830000004613206** ovvero a mezzo assegno circolare intestato al Tribunale di Vibo Valentia, Proc. Es. 37/2022 Il delegato curerà il successivo deposito 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. n. 37/2022 RGEI.

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 forfettario ed oneri, fiscali e previdenziali), come liquidato dal G. E..

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.*.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sul bene acquistato sono a carico della procedura.

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

Al decreto di trasferimento dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, se previsto dalla legge, nonché dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585, ultimo comma c.p.c. e art. 22 D.Lgs. n. 231/2007.

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 08.01.2020, è la società **Edicom Finance srl** corrente in Padova Via 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 con il sito internet www.garavirtuale.it – PDG d'iscrizione n. 3 del 04.08.2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

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.

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 alla procedura esecutiva, 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.

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, ½, 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, aggravi 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.

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_Offerta_telematica_PVP.pdf).

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in S.Onofrio, Largo Basiliano, 13, 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 (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni),.
- l'importo versato a titolo di cauzione.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima dei beni e di averne compreso il contenuto ed inoltre di conoscere lo stato dell'immobile;

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 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.

Ove la vendita senza incanto vada deserta, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuova vendita ai sensi dell'art. 591 cpc, disponendo la vendita con incanto solo se ritenga che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 cpc. Nel caso in cui il professionista delegato fissi esperimenti di vendita con incanto, il rilancio minimo dovrà essere pari al 4% del prezzo base d'asta.

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

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

1) della vendita dovrà essere data pubblica notizia, ai sensi dell'art. 490 comma 1, almeno 65 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 seguenti modalità operative:

a) Il Professionista Delegato invia al Gruppo Edicom, almeno 65 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, la richiesta di pubblicazione corredata dei dati di fatturazione e degli allegati (avviso di vendita, ordinanza, relazione di stima, foto e planimetrie dei lotti in vendita) e provvede a corrispondere anticipatamente ad Edicom Finance, nelle modalità dalla stessa indicate, la ricevuta di pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche pari ad euro 100,00 a lotto; ovvero provvederà a versare in favore della Edicom Finance, le somme necessarie al pagamento del contributo di pubblicazione.

Le modalità di invio sono le seguenti:

1. Mediante la procedura di invio telematico presente sul portale www.asteannunci.it;
2. A mezzo indirizzo email: info.vibovalentia@ediservicesrl.it;
3. A mezzo consegna brevi manu al personale disponibile presso l'ufficio Edicom Finance srl presso il Palazzo di Giustizia, corso Umberto I;

b) Lo staff Edicom verifica la corretta omissione dei dati sensibili sulla documentazione ricevuta, ed apporta eventuali omissioni necessarie, procede al pagamento del contributo di pubblicazione per ogni singolo lotto, qualora non sia stato effettuato dal professionista delegato, in caso contrario procede solo all'inserimento della ricevuta del pagamento del contributo di pubblicazione per ogni singolo lotto, procede al caricamento dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche secondo le specifiche, indicando in fase di caricamento i siti di cui al comma II dell'art. 490 c.p.c. ed ai quali verrà inviato il flusso dati dal portale delle vendite pubbliche;

2) Il delegato provvederà, entro il medesimo termine, anche agli incombenti 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, www.garavirtuale.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 della 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 TVwww.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 Online, messo a disposizione dalla Ediservice srl.

3) Il delegato provvederà entro lo stesso termine a pubblicare l'avviso sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, mediante compilazione del modello unico di pubblicazione messo a disposizione dalla Ediservice Srl e provvedendo ad allegare copia degli avvenuti versamenti in favore delle società di pubblicità sopra indicate agli IBAN indicati nel modello unico di pubblicazione.
4) Il delegato provvederà entro lo stesso termine a pubblicare attraverso Ediservice srl l'avviso, per una sola volta, per gli immobili di valore superiore ad € 600.000,00, sul 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 mail target/Postal target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito. Inoltre, gli utenti potranno richiedere informazioni al personale dell'Edicom presente nei locali adibiti a sala d'aste.
5) Si precisa che le spese di pubblicità sono a carico del creditore procedente, come pure sarà a carico del creditore procedente, il contributo per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche dell'importo di euro 100. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione sarà dovuto per ciascuno di essi (Art. 18- bis – Modifiche al Testo Unico Spese di Giustizia – DPR 30 maggio 2002 n.115).

All'uopo si dispone un fondo spese a carico del creditore procedente ed in favore del delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., al fine di consentire la pubblicazione sul portale delle vendite , cosi determinato: euro 200,00 una tantum, oltre euro 100,00 per ogni lotto moltiplicato per il numero di vendite da espletare nell'ambito della delega conferita (esempio : 5 lotti con due tentativi di vendita da esperire. Somma attribuita al delegato : 200,00 + 500*2 = 1.200,00 euro).

Il delegato - decorsi venti giorni dalla richiesta del fondo spese per il portale delle vendite pubbliche al creditore procedente – in mancanza di effettiva corresponsione della somma richiesta, avverta via PEC con estrema urgenza tutti i creditori muniti di titolo esecutivo , al fine di consentire agli stessi di surrogarsi al creditore procedente ed evitare gli effetti pregiudizievoli

dell'estinzione della procedura.

Si precisa che la somma a titolo di fondo spese per il portale delle vendite pubbliche è finalizzata alla sola pubblicazione sul detto portale, mentre la pubblicazione sui siti internet e quella sui quotidiani , ove prevista, deve essere richiesta dal delegato ma fatturata al creditore procedente.

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 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'esperibilità 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.

Si avverte che non verrà emesso alcun ordine di liberazione se (previo impegno assunto dallo stesso debitore entro l'udienza ex art. 569 c.p.c.) nei giorni immediatamente successivi un parente del debitore o una persona a lui vicina depositi offerta di acquisto dell'immobile con relativa cauzione accompagnata da una dichiarazione con cui il terzo garantisce la liberazione del bene da parte del debitore esecutato entro 15 giorni dall'aggiudicazione per il caso in cui il bene verrà aggiudicato ad altro offerente (fattispecie riconducibile alla figura della promessa del fatto del terzo ex art. 1381 c.c.); la cauzione versata per la partecipazione alla gara è espressamente vincolata all'adempimento dell'obbligo garantito per il caso in cui l'aggiudicazione sia in favore di altro soggetto.

L'ordine di liberazione potrà eventualmente essere revocato se entro il termine massimo ed ultimo di 30 giorni dalla sua emissione dovesse pervenire un'offerta del genere sopra illustrato.

Per tutto quanto sin qui non previsto trova applicazione l'art. 591 bis c.p.c. in materia di delega delle operazioni di vendita e di riserva delle competenze del Giudice dell'Esecuzione.

Si avvisa l'aggiudicatario che, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la domanda di quest'ultimo entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R n. 380 del 2001.

Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato Avv. Anna Figliano all'indirizzo sopra indicato previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

S.Onofrio, li 20.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Anna FIGLIANO



Firmato digitalmente da:

Anna Figliano