

Dott.ssa Beatrice Romano
Notaio

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
AVVISO D'ASTA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RO 13/2017 R.G.E.

LA SOTTOSCRITTA D.SSA BEATRICE ROMANO, NOTAIO IN VIBO VALENTIA,
PREMESSO CHE

il Giudice delle esecuzioni immobiliari, in merito all'esecuzione di cui sopra, promossa da ... omississ - con ordinanza di vendita ha disposto di procedersi alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c.

a v v i s a c h e

IL GIORNO 10.10.2024

ALLE ORE 10:30

PRESSO L'UFFICIO NOTARILE IN VIBO VALENTIA, VIA CORSEA N. 14, PIANO 1
- A CURA DEL SOTTOSCRITTO NOTAIO -

SI TERRA' LA VENDITA SENZA INCANTO DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI MEGLIO DESCRITTI NELLA RELAZIONE DI STIMA, POSTI IN VENDITA IN DISTINTI LOTTI e precisamente:

- **LOTTO n° 1:** appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Zungri, località "Serre" esteso ettari uno e are trentuno (ha. 1.31.00) circa riportato nel Catasto **Terreni del Comune di Zungri al foglio di mappa 11 particella 93**, di qualità Uliveto, di classe 2, ha. 1.31.00, con reddito dominicale di euro 64,27 ed agrario di euro 57,51.

PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO DEL 25%: EURO 5.139,00 (cinquemilacentotrentanove virgola zero zero);
OFFERTA MINIMA: EURO 3.855,00 (tremilaottocentocinquantacinque virgola zero zero).

- **LOTTO n° 2:** Appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Zungri, località "Serre" esteso are ventisei e centiare trenta (are 26,30), riportato nel Catasto **Terreni del Comune di Zungri al foglio di mappa 11 particella 95**, porzione AA di qualità Uliveto, di classe 2, are 22,76, con reddito dominicale di euro 11,17 ed agrario di euro 9,99, porzione AB di qualità Pascolo, di classe U, are 3,54, con reddito dominicale di euro 0,16 ed agrario di euro 0,13.

PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO DEL 25%: EURO 1.356,00 (milletrecentocinquantasei virgola zero zero);
OFFERTA MINIMA: EURO 1.017,00 (millediciassette virgola zero zero).

- **LOTTO n° 3** - Unità immobiliare (magazzino/deposito) sita in Comune di Filandari (VV) frazione Arzona Via E. Artusa, 7, costituita da più vani, di cui un ampio vano centrale adibito ad oleificio ormai dismesso, ed altri vani adibiti ad ufficio, bagno e deposito oltre altri vani annessi di recente accatastati di cui uno posto sul fronte anteriore, privo di pavimentazione ed intonato, adibito a deposito, ed altri due di cui un altro intermedio ed un altro posteriore adibiti rispettivamente a cucina, pranzo con annesso piccolo bagno ed annessa posteriore corte in parte, coperta da una tettoia in lamiera di recente accatastata.

Detto bene è riportato in Catasto **Fabbricati Comune di Filandari al foglio di mappa 12 particella 698:**

*** **sub 12** - un tempo riportato in catasto con il sub 2 - Via Emanuele Artusa n. 7, piano T, categoria C/2, classe 1, mq. 342, superficie catastale totale mq. 391, rendita catastale euro 282,60;

*** **sub 11**, - un tempo riportato in catasto con il sub 2 - Via Emanuele Artusa n. 7, piano T, categoria area urbana, consistenza mq. 195. il tutto giusta la variazione per frazionamento e fusione presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali in data 29.01.2018, prot. n. VV0004307 n. 463.1/2018.

PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO DEL 25%: EURO 19.292,00 (diciannovemiladuecentonovantadue virgola zero zero);

OFFERTA MINIMA: EURO 14.469,00 (quattordicimilaquattrocentosessantanove virgola zero zero).

- **LOTTO n° 4:** Appartamento per uso civile abitazione ubicato al piano primo del fabbricato per civile abitazione a più piani fuori terra, sito in Comune di Filandari via E. Artusa, 7, composto di salone, tre camere da letto, cucina/pranzo, bagno e balconi,, riportato in Catasto **Fabbricati Comune di Filandari al foglio di mappa 12 particella 698 sub 3**, località Vignale, Piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 mq., totale escluse aree scoperte mq. 130, rendita catastale euro 198,32.

PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO 25%: EURO 10.121,00 (diecimilacentoventuno virgola zero zero);

OFFERTA MINIMA: EURO 7.591,00 (settemilacinquecentonovantuno virgola zero zero).

- **LOTTO n° 5:** Appartamento per uso civile abitazione ubicato al piano primo del fabbricato per civile abitazione a più piani fuori terra, sito in Comune di Filandari via E. Artusa, 7, composto di salone, tre camere da letto, cucina/pranzo, bagno e balconi, riportato in Catasto **Fabbricati Comune di Filandari al foglio di mappa 12 particella 698 sub 4**, località Vignale, Piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 138 mq, totale escluse aree scoperte mq. 133, rendita catastale euro 173,53.

**PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO DEL 25%: EURO 10.386,00 (diecimilatrecentottantasei virgola zero zero);
OFFERTA MINIMA: EURO 7.790,00 (settemilasettecentonovanta virgola zero zero).**

- **LOTTO n° 6:** Appartamento per uso civile abitazione ubicato al piano secondo del fabbricato per civile abitazione a più piani fuori terra, sito in Comune di Filandari via E. Artusa, 7, composto di salone, tre camere da letto, cucina/pranzo, bagno e balconi, riportato in Catasto **Fabbricati Comune di Filandari al foglio di mappa 12 particella 698 sub 5**, località Vignale, Piano 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 mq, superf. totale escluse aree scoperte mq. 130, rendita catastale euro 173,53.

**PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO DEL 25%: EURO 10.230,00 (diecimiladuecentotrenta virgola zero zero);
OFFERTA MINIMA: EURO 7.673,00 (settemilaseicentotrentatré virgola zero zero).**

- **LOTTO n° 7:** Appartamento per uso civile abitazione ubicato al piano secondo del fabbricato per civile abitazione a più piani fuori terra, sito in Comune di Filandari via E. Artusa, 7, composto di salone, tre camere da letto, cucina/pranzo, bagno e balconi, riportato in Catasto **Fabbricati Comune di Filandari al foglio di mappa 12 particella 698 sub 6**, località Vignale, Piano 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 138 mq, totale escluse aree scoperte mq. 133, rendita catastale euro 173,53.

**PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO DEL 25%: EURO 10.449,00 (diecimilaquattrocentoquarantanove virgola zero zero);
OFFERTA MINIMA: EURO 7.837,00 (settemilaottocentotrentasette virgola zero zero).**

- **LOTTO n° 8:** Appartamento per uso civile abitazione ubicato al piano terzo del fabbricato per civile abitazione a più piani fuori terra, sito in Comune di Filandari via E. Artusa, 7, composto di salone, tre camere da letto, cucina/pranzo, due bagni e balconi, riportato in Catasto **Fabbricati del Comune di Filandari al foglio di mappa 12 particella 698 sub 14**, - già subalterno 7 - Via Emanuele Artusa n. 7, Piano 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 140 mq, totale escluse aree scoperte mq. 132, rendita catastale euro 187,99 il tutto giusta la variazione per ampliamento presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali in data 29.01.2018, prot. n. VV0004307 n. 463.1/2018.

**PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO DEL 25%: EURO 10.433,00 (diecimilaquattrocentotrentatré virgola zero zero);
OFFERTA MINIMA: EURO 7.825,00 (settemilaottocentoventicinque virgola zero zero).**

- **LOTTO n° 9:** Appartamento per uso civile abitazione ubicato al piano terzo del fabbricato per civile abitazione a più piani fuori terra, sito in Comune di Filandari via E. Artusa, 7, composto di salone, tre camere da letto, cucina/pranzo, due bagni e balconi riportato in Catasto **Fabbricati del Comune di Filandari al foglio di mappa 12 particella 698 sub 8**, Via Emanuele Artusa n. 7, Piano 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 145 mq, totale escluse aree scoperte mq. 138 rendita catastale euro 173,53.

**PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO DEL 25%: EURO 10.822,00 (diecimilaottocentoventidue virgola zero zero);
OFFERTA MINIMA: EURO 8.117,00 (ottomilacentodiciassette virgola zero zero).**

- **LOTTO n° 10:** Appezamento di terreno agricolo sito in Comune di Zungri esteso ettari nove, are trentanove e centiare trentadue (ha. 9.39.32) riportato nel Catasto **Terreni del Comune di Zungri al foglio di mappa 18 particelle:**

**** 212**, porzione AA, di qualità Uliveto, di classe 2, di mq 30.196, con reddito dominicale di euro 148,15 ed agrario di euro 132,56, porzione AB, di qualità Pascolo Arborato, di classe 1, di mq 6384, con reddito dominicale di euro 6,59 ed agrario di euro 3,30;

**** 213**, di qualità Uliveto, di classe 2, di mq 2000, con reddito dominicale di euro 9,81 ed agrario di euro 8,78;

**** 214**, di qualità Pascolo arborato, di classe 1, di mq 26, con reddito dominicale di euro 0,03 ed agrario di euro 0,01;

**** 215**, porzione AA, di qualità Seminativo, di classe 3, di mq 846, con reddito dominicale di euro 1,31 ed agrario di euro 0,74, porzione AB, di qualità Uliveto, di classe 3, di mq 4902, con reddito dominicale di euro 15,19 ed agrario di euro 16,46, porzione AC, di qualità Pascolo arborato, di classe 1, di mq 40412, con reddito dominicale di euro 41,74 ed agrario di euro 20,87.

**** 2308**, porzione AA di qualità Uliveto, di classe 2, di mq 3005, con reddito dominicale di euro 14,74 ed agrario di euro 13,19 porzione AB di qualità pascolo arborato, di classe 1, di mq 55, con reddito dominicale di euro 0,06 ed agrario di 0,03;

**** 2310**, porzione AA di qualità uliveto, di classe 2, di mq 4108, con reddito dominicale di euro 20,16 ed agrario di euro 18,03, porzione AB, di qualità pascolo arborato, di classe 1, di mq 1.998, con reddito dominicale di euro 2,06 ed agrario di 1,03;

PREZZO BASE D'ASTA ridotto del 25%: EURO 14.678,00 (quattordicimilaseicentotrentotto virgola zero zero);

OFFERTA MINIMA: EURO 11.009,00 (undicimilanove virgola zero zero).

- **LOTTO n° 11:** Appezamento di terreno agricolo sito in Comune di Zungri esteso ettari sei, are venticinque e centiare sessanta (ha. 6.25.60) riportato nel Catasto **Terreni del Comune di Zungri al foglio di mappa 18 particelle:**

**** 205**, porzione AA, di qualità uliveto, di classe 2, di mq 4523, con reddito dominicale di euro 22,19 ed agrario di euro 19,86, porzione AB, di qualità pascolo arborato, di classe 1, di mq 2307, con reddito dominicale di euro 2,38 ed agrario

di euro 1,19;

** 206, porzione AA, di qualità uliveto, di classe 3, di mq 34.700, con reddito dominicale di euro 107,53 ed agrario di euro 116,49, porzione AB, di qualità Pascolo, di mq 2660, con reddito dominicale di euro 1,24 ed agrario di euro 0,96.

** 207, di qualità Uliveto, di classe 2, di mq 4410, con reddito dominicale di euro 21,64 ed agrario di euro 19,36;

** 2312, porzione AA, di qualità uliveto, di classe 2, di mq 10.444, con reddito dominicale di euro 51,24 ed agrario di euro 45,85, porzione AB, di qualità pascolo, di mq 196, con reddito dominicale di euro 0,09 ed agrario di euro 0,07;

** 2314, di qualità uliveto, di classe 3, di mq 3320, con reddito dominicale di euro 10,29 ed agrario di euro 11,15;

PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO DEL 25%: EURO 17.516,00 (diciassettemilacinquecentosedici virgola zero zero);

OFFERTA MINIMA: EURO 13.137,00 (tredicimilacentotrentasette virgola zero zero).

- **LOTTO n° 12:** Appezamento di terreno agricolo sito in Comune di Zungri esteso ettari quattro, are novantuno e centiare cinquanta (ha. 4.91.50) riportato nel Catasto **Terreni del Comune di Zungri al foglio di mappa 18 particelle:**

** 188, di qualità Uliveto, di classe 3, di mq 17.260, con reddito dominicale di euro 53,48 ed agrario di euro 57,94;

** 189, porzione AA, di qualità seminativo, di classe 3, di mq 279, con reddito dominicale di euro 0,43 ed agrario di euro 0,24, porzione AB, di qualità uliveto, di classe 2, di mq 4,801, con reddito dominicale di euro 23,56 ed agrario di euro 21,08;

** 202, di qualità Pascolo arborato, di classe I, di mq 2130, con reddito dominicale di euro 2,20 ed agrario di euro 1,10;

** 203, di qualità Pascolo arborato, di mq 2.600, con reddito dominicale di euro 2,69 ed agrario di euro 1,34;

** 204, porzione AA, di qualità seminativo, di classe 3, di mq 9540, con reddito dominicale di euro 14,78 ed agrario di euro 8,38, porzione AB, di qualità uliveto, di classe 2, di mq 522, con reddito dominicale di euro 2,56 ed agrario di euro 2,29, porzione AC, di qualità pascolo arborato, di classe 1, di mq 12.018, con reddito dominicale di euro 12,41 ed agrario di euro 6,21.

PREZZO BASE D'ASTA RIDOTTO DEL 25%: EURO 9.086,00 (novemilaottantasei virgola zero zero).

OFFERTA MINIMA: EURO 6.815,00 (seimilaottocentoquindici virgola zero zero).

CUSTODE E' IL SOTTOSCRITTO NOTAIO DELEGATO

Dalla perizia risulta che:

- I TERRENI SITI IN ZUNGRI individuati in catasto al foglio di mappa 11 particelle 93 e 95 ed al foglio di mappa 18 particelle 188, 189, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 212, 213, 214, 215, 2308, 2310, 2312 e 2314, ricadono in zona "E" Agricola;

- il FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE LE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN FILANDARI Via E. Artusa n. 7 individuato in catasto al foglio di mappa 12 particella 698 subalterni 12, 3, 4, 5, 6, 14 e 8 è stato realizzato in conformità alla "Licenza Edilizia in data 17.06.1974 solo per il Piano Terra - con esclusione dell'ampliamento pertinente al fabbricato e la tettoia - per il piano Primo e per il piano Secondo.

L'intero Terzo Piano individuato dagli originari subalterni 7 (oggi 14) e 8, è stato accatastato ma non risulta autorizzato.

Dagli elaborati allegati alla Licenza Edilizia si evince che il fabbricato posizionato longitudinalmente all'asse del lotto con il lato più lungo, in realtà è stato costruito ruotandolo di 90 gradi, ricavando due appartamenti per piano. Al Piano Terra pertinente al fabbricato, è stato aggiunto un ampliamento largo circa 6 mt e profondo circa 20 mt, che riprende il perimetro del lotto obliquo e interrato del quale non figura negli allegati di progetto, e una tettoia retrostante al fabbricato ubicata sulla corte.

In data 29.03.1986 al Comune di Filandari è stata inoltrata a nome di Pugliese Antonio, domanda di sanatoria e relativa relazione descrittiva con versamenti ed in data 16.10.1997 è stata richiesta dall'ufficio tecnico del Comune la documentazione integrativa per poter espletare la pratica di sanatoria. In merito ad oggi non risulta nessuna concessione in sanatoria.

Il piano terra, per quanto riguarda l'accatastamento, di fatto presenta le seguenti difformità:

- un vano dichiarato come magazzino/deposito è stato diviso ed adibito ad ufficio con bagno annesso, rappresentato nella planimetria rilevata in rosso;

- alcuni locali facente parte dell'ampliamento pertinente al fabbricato, sono stati adibiti ad uso residenziale (pranzo /cucina);

- l'area laterale al fabbricato facente parte della corte a ridosso della strada privata, risulta di dimensioni inferiori rispetto a quella accatastata con tipo mappale n°2034 del 27.04.1988 e riportata nell'elaborato planimetrico del 26.05.2011;

- sull'area retrostante al fabbricato in parte coperta, è stata riscontrata una tettoia realizzata in lamiera pre verniciata di mt 6.20 circa x 10.00 circa, posata su di una struttura con pilastri in acciaio. Tale opera in quanto stabile e non provvisoria, è stata successivamente accatastata, ma dovrà essere sanata.

Relativamente al piano Primo ed al piano Secondo vi è corrispondenza con le planimetrie catastali.

Il Piano Terzo sub.7 è stato accatastato il 26.05.2011 prot. n° vv0061482, presenta una discordanza con la planimetria catastale in quanto è stato realizzato un piccolo bagno rappresentato in rosso nella planimetria rilevata, mentre il sub.8 è corrispondente alla planimetria catastale

L'elaborato planimetrico presente agli atti catastali, non è stato aggiornato.

Le unità immobiliari non autorizzate, necessitano di essere sanate, per non incorrere nelle sanzioni previste dalle leggi

vigenti in materia."

Si fa presente che a norma dell'art. 46 DPR 06/06/2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare - a proprie esclusive spese - domanda di permesso in sanatoria.

La vendita avviene a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e non è soggetta in quanto vendita forzata alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

1) entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, l'offerente deve presentare presso lo studio notarile in Vibo Valentia Via CORSEA n.14, piano primo negli orari di studio e previo appuntamento telefonico con il sottoscritto professionista delegato al numero 0963/42931 offerta in busta chiusa, al cui esterno non è consentito annotare nulla;

2) l'offerta non è efficace: - se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma - se è inferiore di oltre un quarto rispetto 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 di Vibo Valentia procedura esecutiva n. 13/2017 R.G.E.**;

L'offerta in bollo dovrà contenere:

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

b) l'indicazione del prezzo che si intende offrire che **non potrà essere inferiore di oltre ¼ dell'importo indicato come prezzo base (quindi sarà 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 nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. c.p.c.) pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso Ufficio;

Dovrà inoltre essere allegato:

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

- l'estratto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero;

- in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società il certificato di vigenza rilasciato dalla competente Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato dal quale tra l'altro dovranno desumersi i poteri spettanti all'organo amministrativo e copia della partita IVA o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- la sottoscrizione dei genitori esercenti la potestà e l'autorizzazione del Giudice Tutelare ove l'offerente sia un minore;

- in caso di offerta fatta da un procuratore dovrà essere depositata la procura speciale autenticata ai sensi dell'art. 579 comma 2 c.p.c.;

- in caso di offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, l'offerta dovrà essere effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 comma 3 c.p.c. depositando la riserva di nomina;

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 c.p.c.. 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 artt. 571 e 572 c.p.c.: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.; 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) c.p.c., 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. , come novellato dal D.L. 83/2015 convertito con modificazioni in legge n. 132/2015, cui si rinvia integralmente. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non farà luogo alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. . Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di più offerte valide dello stesso valore, disporrà la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Tuttavia, se sono state presentate istanze di assegnazioni a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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

9) Versamento del prezzo:

a) L'offerente dovrà, nel **TERMINE PERENTORIO DI GG. 120 (centoventi) DALL'AGGIUDICAZIONE**, depositare presso lo studio notarile in Vibo Valentia Via Corsea n. 14, piano primo negli orari di studio e previo appuntamento telefonico con il sottoscritto professionista delegato ai numeri 0963/42931, assegni circolari non trasferibili intestati a **TRIBUNALE VIBO VALENTIA PROCEDURA ESECUTIVA N. 13/2017 R.G.E.** - contenenti:

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

* una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione quale acconto per le spese collegate alla vendita necessarie per l'emanazione del decreto di trasferimento (salvo integrazioni o restituzioni), infatti le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) sono a carico dell'aggiudicatario; per spese di trasferimento si intendono, oltre 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 comma 7 D.M. 227/2015); sono invece a carico della procedura i costi di cancellazione delle formalità gravanti sugli immobili acquistati per come liquidate dai competenti uffici; le cancellazioni saranno in ogni caso effettuate ai sensi dell'articolo 591 bis comma 2 n. 11 c.p.c. dal delegato cui sarà liquidato un compenso per tale ulteriore attività che, in assenza di previsioni legislative sul punto, sarà determinato nella misura indicata nella circolare sulla determinazione dei compensi spettanti ai delegati in vigore presso il tribunale (anche laddove il delegato si avvalga di soggetti terzi per espletare detti adempimenti;) detto compenso sarà a carico della procedura; 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 c.p.c. (richiamato dall'art. 574, comma 3, c.p.c.);

c) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto), nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; in mancanza, si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.;

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

d) nel caso di cui al precedente punto, si assegna sin d'ora al creditore mutuante (fondiario) termine di 10 giorni dall'aggiudicazione per il deposito in cancelleria della nota riepilogativa del proprio credito;

e) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria offerta di acquisto 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 - **PROCEDURA ESECUTIVA N. 13/2017 R.G.E.** Conformemente a quanto

previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

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

* 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) Ai sensi dell'art.490 comma I, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, l'avviso di vendita sarà pubblicato mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia area denominata "Portale delle vendite pubbliche".

2) il sottoscritto delegato provvederà, entro il medesimo termine, anche agli incumbenti pubblicitari previsti dall'art.490 comma II c.p.c. attraverso Ediservice Srl secondo le seguenti modalità operative:

** Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it e www.asteannunci.it e relativi applicativi correlati (oltre al servizio GPS Aste, mail target), iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 e già predisposto per interoperare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico-operative stabilite con decreto ministeriale del 26 febbraio 2015, n. 32;

** Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet www.asteavvisi.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11;

** Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet/web TV www.canaleaste.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12;

** Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet www.rivistaastegiudiziarie.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 08/07/13;

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, li 1.07.2024

Il Notaio Delegato
Dott. ssa Beatrice Romano

