

n. 107/2014 R.G.E.



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Valentina di Leo;
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 02.02.2016;
rilevato che il creditore procedente ha chiesto la vendita del compendio immobiliare
staggito;
riscontrata la completezza e regolarità della documentazione depositata;
ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, **con delega delle operazioni** *ex*
art. 591 *bis* c.p.c.;
vista la riforma delle modalità di vendita introdotta con D.L. n. 83/2015 convertito
con modificazioni in L. 132/2015;
ritenuto di dover disporre la sola vendita senza incanto, non ricorrendo elementi per
ritenere probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo
superiore della metà;

P.Q.M.

DISPONE

la vendita dei beni staggiti per come descritti nella ctu in atti al prezzo ivi indicato;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione
ai sensi degli artt. 588, 589, 590 e 591 3° comma c.p.c., l'avv. Antonella Defina, già
nominato custode;

FISSA TERMINE

di giorni 90 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed eguale
termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza



dall'ultima pubblicazione effettuata; dispone che, in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi, il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice e che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo una volta effettuato il versamento del saldo del prezzo;

DISPONE

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c.;

che predisponga l'avviso di vendita;

che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

che il rilancio minimo in caso di gara sia fissato secondo i canoni di legge;

che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista delegato;

che l'esame delle offerte venga compiuto presso lo studio del professionista delegato o in altro luogo dal medesimo indicato;

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non in udienza ed alla presenza degli offerenti;

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

che la cauzione dell'aggiudicatario sia versata su conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso uno degli istituti indicati; su tale conto saranno anche versati dal professionista il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento;

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

DISPONE

che il professionista delegato, dopo la vendita, provveda:

- a predisporre la bozza del decreto di trasferimento, al quale 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 l'attestato di prestazione energetica (APE), trasmettendolo senza indugio a questo giudice, unitamente al fascicolo;

- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del d.l. n. 59 del 21.03.1978, conv. in legge n. 191 del 18.05.1978 ed alle Pubbliche Amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento. Ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. il professionista delegato provvederà ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- alla formazione del progetto di distribuzione, che dovrà trasmettere a questo giudice unitamente al fascicolo per la fissazione dell'udienza ex art. 596 c.p.c.. A tal fine, il professionista delegato fisserà ai creditori un termine, non inferiore a trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute e procederà alla redazione del progetto di distribuzione osservando le norme sulle cause di prelazione. Nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello precedente, il professionista delegato, acquisita la nota di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo a questo giudice, il quale provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c.

Dispone

che il professionista delegato proceda alla **vendita dei beni senza incanto**, con gara in caso di più offerenti, così da poter acquisire offerte irrevocabilmente vincolanti per i partecipanti, nel tempo e nel luogo che riterrà opportuno alle condizioni di prezzo dallo stesso stabilite e a quelle qui di seguito riportate, disponendo però che l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti e l'espletamento degli eventuali incanti si svolga presso lo studio del professionista;



- a) 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;
- b) 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;
- c) ciascun offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, **sino alle ore 12,00 del giorno antecedente la vendita**, unitamente all'offerta di acquisto (**contenente l'indicazione del prezzo offerto**) una somma pari al **10% del prezzo offerto** da imputarsi a titolo di cauzione, mediante consegna presso lo studio del professionista delegato di assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati al professionista con l'indicazione del numero di procedura;
- d) l'offerta di acquisto, in regola con il bollo, va presentata **in busta chiusa (a pena di irricevibilità dell'offerta, la busta non deve contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione e nella stessa devono essere già stati inseriti gli assegni circolari; è cura poi del custode delegato, al momento del ricevimento dell'offerta di acquisto, indicare a margine della busta la data della vendita alla quale si riferisce l'offerta)** e deve riportare le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto; in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- e) **l'offerta presentata è irrevocabile**; essa non dà tuttavia diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, di valutare se dar luogo alla vendita o fissare una nuova vendita ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 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;
- f) 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 é efficace: - se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma, - se é inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o - se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto", e che, a norma del nuovo art. 572 c.p.c., "se l'offerta é pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa é senz'altro accolta. Se il prezzo offerto é inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588"), ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo (valutazione che si intende rimessa al Professionista Delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591 bis n. 3), disporre - con nuovo avviso - altra vendita . A tal proposito, non ricorrendo elementi per ritenere probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, si dispone che i successivi tentativi di vendita si esperiscano ai sensi degli artt: 570-574 c.p.c. (vendita senza incanto);

g) in caso di più offerte valide, il delegato si atterrà alle indicazioni di cui all'art. 573 c.p.c. come novellato dal D.L. 83/2015 convertito con modificazioni in legge n. 132/2015; in particolare, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto stabilito dal delegato nell'avviso di vendita (v. lettera b); se il prezzo offerto all'esito della gara risulterà inferiore al valore dell'immobile stabilito nella ordinanza di vendita, il delegato non farà luogo alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588. Se la gara non potrà 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 assegnazione a norma dell'art. 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 delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nella offerta stessa;

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

i) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Vibo Valentia ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato;

l) l'aggiudicatario dovrà versare, a pena di decadenza dall'aggiudicazione *ex art. 587 c.p.c.*, la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro un termine massimo di **centoventi** giorni dalla data di aggiudicazione **per il lotto n. 11** e di **novanta** giorni dalla data di aggiudicazione **per tutti gli altri lotti** (salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza, questa, che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta in caso di gara) tramite assegno circolare intestato a "Tribunale di Vibo Valentia - Proc. n. ". 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;



m) 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;

n) 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. 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;

o) le spese del trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, per tali intendendosi i costi (spese e compensi) per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento); sono invece a carico della procedura i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati; l'importo da versare a titolo di acconto delle spese di trasferimento, da effettuati entro il medesimo termine



e con le stesse modalità fissate per il saldo del prezzo, è stabilito nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;

p) le buste non saranno aperte se non in udienza ed alla presenza degli offerenti;

Disciplina della pubblicità della vendita

- 1) della vendita senza incanto dovrà essere data pubblica notizia, a cura del Cancelliere, mediante affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;**
- 2) della vendita dovrà essere data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia area denominata "Portale delle vendite pubbliche" quando detto portale verrà istituito e sarà operativo ex art. 490 comma 1 c.p.c.;
- 3) il delegato provvederà entro il medesimo termine agli incumbenti pubblicitari 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;
- 4) 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**. Si precisa che le spese di pubblicità sono a carico del creditore precedente, come pure sarà a carico del creditore precedente, quando verrà istituito e sarà operativo, il portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. , il contributo per la pubblicazione 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 Giustizia -DPR 30 maggio 2002, n. 115).

Il giudice dell'esecuzione

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta,



oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui seguenti siti internet:

www.tribunaledivibovalentia.net

www.asteanunci.it

RENDE ALTRESI' NOTO

Che non verrà emesso alcun ordine di liberazione se (previo impegno assunto dallo stesso debitore entro l'udienza ex art. 569) 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.

AUTORIZZA

i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a



loro cura e spese non rimborsabili, anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

AUTORIZZA

il professionista delegato a procedere con quattro tentativi di vendita, di cui il primo al prezzo di stima, il secondo a prezzo ridotto di 1/4 ed i successivi con ribasso fino ad 1/4 ciascuno in caso di esito negativo del precedente tentativo di vendita;

CONCEDE

al professionista delegato un fondo spese per la delega di €. 1.000,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza 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, nonché le disposizioni relative alle operazioni di vendita come da ordinanza di vendita dinnanzi al giudice, disponibile in bozza presso la cancelleria esecuzioni o presso la stanza del giudice.

Fissa il termine del 28.02.2017 entro il quale devono essere espletate le operazioni di vendita delegate.

N.B. :



- Il professionista delegato provvederà a comunicare ogni volta (anche a mezzo fax o PEC) l'avviso di vendita a tutte le parti;
- Il professionista delegato relazionerà al giudice sia sulle operazioni di vendita, sia sulle attività di custodia con relazione da depositarsi in prossimità della scadenza della delega e comunque con congruo anticipo rispetto all'udienza di verifica;
- A redigere immediatamente bozza di decreto di trasferimento e di riparto finale in caso di aggiudicazione del bene.

Fissa per la verifica delle operazioni di vendita delegata l'udienza del
07.03.2017 ore 11.00

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al professionista delegato e alle parti, anche a mezzo fax o posta elettronica.

Vibo Valentia, 20.02.2016

Il Giudice
dott.ssa Valentina di Leo

