

**Procedura esecutiva immobiliare n. 29/2023 R.G.E.**

Il professionista delegato **Avv. Antonella Defina**, con studio in Sant'Onofrio, via P. Togliatti 75, 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 30.4.2024 e in data 5.7.2025

- ritenuto necessario fissare la vendita del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

**AVVISA**

che **in data 29.1.2026 alle ore 11.30** presso la sala d'aste sita in Vibo Valentia, corso Umberto I n. 160, si terrà la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO:**

<<Trattasi di un lotto di terreno ubicato nella zona industriale del Comune di Maierato (VV) identificato con la **p.lla n.15 del foglio di mappa n.29**, avente una superficie di **mq 7.290,00** con un andamento quasi pianeggiante; al suo interno sono stati edificati vari manufatti edilizi come di seguito meglio specificato, per una superficie complessiva coperta di **mq 758,00**. Ne consegue che l'area libera di cui alla odierna **p.lla n.474 del foglio di mappa n.29** è pari a **mq 6.532,00**. Al suo interno si accede direttamente dall'adiacente Strada Provinciale n.5 attraverso la presenza di due cancelli "metallici" di cui uno carrabile ed uno pedonale; tutto il perimetro del lotto è recintato con un muro in c.a. sormontato su alcuni lati da una inferriata metallica. Secondo i dettami dello strumento urbanistico **attualmente** vigente sul territorio del comune di Maierato (VV), **Variante Parziale al P. di F.** (Piano di Fabbricazione) del **P.I.P.** (Piano Insediamenti Produttivi), l'area interessata ricade per intero nella **Z.T.O.** (Zona Territoriale Omogenea) "**D**" **Zona a Carattere Produttivo**. Il **lotto di terreno** (di cui oggi alla p.lla n.474) ed altri **n.3 singoli beni** (sub n.3, sub n.5 della p.lla n.399 e sub n.1 della p.lla n.517), costituiscono i **n.4 beni interessati dalla procedura**.

Da quanto potuto verificare dal CTU nominato arch. Pasquale Bova, detti n. 4 distinti beni sono da considerarsi come costituenti un **UNICO LOTTO**, in quanto tutti i manufatti edilizi rinvenuti sono strettamente connessi tra loro poiché facenti parte di una medesima attività; al fine di essere il più chiaro possibile, ciascuno dei fabbricati rinvenuti è stato identificato dal CTU con delle lettere dell'alfabeto. Pertanto:

con la lettera "A" è stato identificato il fabbricato con struttura in c.a. sviluppato su tre livelli di piano, quali: piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto con copertura a più falde. Al suo interno si accede per mezzo del vano scala ubicato sul lato Sud/Ovest del fabbricato. Al piano terra vi è un magazzino identificato con il sub n.1 e gli uffici identificati con il sub n.2; al piano primo vi è un **appartamento** con annesso magazzino identificati con il **sub n.3** ed al piano secondo vi è un'unità immobiliare in corso di costruzione ed un ambiente a sé stante utilizzato come **studio/archivio**, identificati ambedue sull'elaborato planimetrico con il **sub n.5**. Si precisa che le due unità immobiliari ubicate al piano terra del fabbricato (catastalmente identificati con i sub n.1 e n.2) non fanno parte della procedura esecutiva di che trattasi.

**Sommatoria descrizione dell'APPARTAMENTO sub n.3 della particella n.399 - foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune di Maierato (VV)).** L'**appartamento** posto al piano primo, al momento dello svolgimento del sopralluogo, è risultato essere completamente arredato ed utilizzato dalla famiglia del **Sig. omissis**. Ha una superficie lorda di **mq 184,35** più **mq 21,85** di balconi e **mq 40,35** di veranda; la sua altezza interna netta è di **ml 2,90**. Sullo stesso livello di piano vi è annesso all'appartamento un **magazzino** con accesso dal vano scala, della superficie lorda complessiva di **mq 49,80** ed altezza interna netta di **ml 3,20**, composto da più vani. Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono e può essere utilizzato ai fini preposti. I materiali utilizzati sono: pavimentazione in gres porcellanato; rivestimento della cucina e dei bagni effettuato con piastrelle specifiche per dette funzioni; gli infissi esterni in alluminio preverniciato "effetto legno" "con doppio

vetro" e la parte oscurante è costituita da persiane in alluminio preverniciato; le porte interne sono in legno "massello"; tutte le pareti ed i soffitti dei vari ambienti sono stati tinteggiati in vari colori con idonea pittura; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. La produzione di acqua calda ad uso sanitario ed il riscaldamento dell'unità immobiliare (elementi radianti in alluminio preverniciato), avviene tramite la presenza di caldaia autonoma alimentata a Gpl. Il **magazzino** annesso è composto dai seguenti ambienti: disimpegno; ripostiglio e magazzino. Anche il suo stato di conservazione è buono e può essere utilizzato ai fini preposti. I materiali utilizzati sono: pavimentazione in gres porcellanato; gli infissi esterni in alluminio preverniciato; le porte interne sono di diverso materiale, di cui due in alluminio ed una del tipo "blindato"; tutte le pareti ed i soffitti dei vari ambienti sono stati tinteggiati con idonea pittura; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Dal raffronto tra la **planimetria catastale** e l'**elaborato grafico di rilievo** redatto dal C.T.U. sono state rinvenute le seguenti difformità:

1. nella camera da letto a) la posizione indicata della finestra è diversa;
2. nella camera da letto c) vi è rappresentata la presenza di una finestra che in realtà non esiste;
3. diversa rappresentazione del vano scala
4. mancata rappresentazione della veranda annessa alla cucina/pranzo e al vano scala;
5. diversa rappresentazione del magazzino annesso all'appartamento: nella planimetria catastale il magazzino è costituito da un unico ambiente mentre nell'elaborato grafico di rilievo vi sono più ambienti.

**Sommatoria descrizione dell'UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE 1. sub n.5 della particella n.399 - foglio di mappa n.29** (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Comune di Maierato (VV)). L'**unità in corso di costruzione** è ubicata al piano secondo "sottotetto"; al momento dello svolgimento del sopralluogo è risultata essere ancora in parte allo stato rustico ed in parte quasi finita. Viene utilizzata in parte come archivio e ed in parte come locale di sgombero da ...*omissis*. Si sviluppa su di un unico livello di piano ed ha una superficie lorda di **mq 169,90** più **mq 6,30** di balconi; la sua altezza interna netta varia da un minimo di **ml 0,97** ad un massimo di **ml 2,60**. Sullo stesso livello di piano vi è annesso un ambiente destinato a **studio/archivio**, della superficie lorda complessiva di **mq 34,60** più **mq 7,40** di balcone; la sua altezza interna netta variabile da un minimo di **ml 2,10** ad un massimo di **ml 3,00**. L'interno dell'**unità in corso di costruzione**, è risultato essere composto dai seguenti ambienti: locale di sgombero a); locale di sgombero b) "*utilizzato attualmente come archivio, ed ancora allo stato rustico*"; locale di sgombero c); locale di sgombero d); locale di sgombero e); bagno. I materiali utilizzati sono: pavimentazione in gres porcellanato; rivestimento del bagno effettuato con piastrelle specifiche per dette funzioni; gli infissi esterni (posti nei lucernai) in alluminio preverniciato "a doppio vetro"; le porte interne sono in legno "del tipo tamburato"; tutte le pareti ed i soffitti dei vari ambienti sono stati intonacati al civile ad eccezione di un solo ambiente che è ancora allo stato rustico; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Per quanto concerne la produzione di acqua calda ad uso sanitario ed il riscaldamento dell'unità immobiliare, sono stati predisposti i relativi impianti. L'ambiente destinato a **studio/archivio**, con accesso dal vano scala, annesso alla suddetta **unità in corso di costruzione**, è composto da più vani; l'interno è risultato essere composto dai seguenti ambienti: ingresso; Wc; studio/archivio con annesso balcone. Il suo stato di conservazione è buono e può essere utilizzato ai fini preposti. I materiali utilizzati sono: pavimentazione in gres porcellanato; soffitto con struttura portante in legno lamellare e tavolato in legno "tinteggiato"; gli infissi esterni in alluminio preverniciato "a doppio vetro"; le porte interne sono in legno "del tipo tamburato"; tutte le pareti dei vari ambienti sono stati tinteggiati con idonea pittura; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Per quanto concerne la produzione di acqua calda ad uso sanitario ed il riscaldamento dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati predisposti i relativi impianti. Detto immobile è sprovvisto di planimetria catastale in quanto risulta ancora in corso di costruzione. L'unità in corso di costruzione, destinata a locale di sgombero e l'annesso vano destinato a studio, non sono stati ancora accatastati.

con la lettera "**B**" - **Sommatoria descrizione** è stato identificato il **fabbricato costruito per esigenze industriali** individuato nel C.E.U. del Comune di Maierato (VV) con la **particella n.517, Sub n.1 del foglio di mappa n.29**. Da quanto potuto constatare dalla documentazione pervenuta in possesso del C.T.U. nonché da quanto verificato direttamente in loco in fase di sopralluogo, trattasi di un manufatto utilizzato come deposito di automezzi pesanti. Si sviluppa su di un unico livello di piano - piano terra - ad eccezione di una piccola porzione dove vi è una parte soppalcata; ha una superficie lorda di **mq 371,60** con altezza interna netta variabile da un minimo di **ml 4,50** ad un massimo di **ml 6,00**. Il soppalco ha una superficie lorda di **mq 45,00** con altezza interna netta media variabile da un minimo di **ml 2,05** ad un

massimo di **ml 2,30**. L'interno dell'**unità immobiliare** è risultato essere composto da un unico ambiente oltre la parte soppalcata. Detto manufatto è stato edificato in aderenza (sul lato Nord/Ovest) del fabbricato identificato con la p.lla n.399 (identificato con la lettera "A"). La sua struttura portante è in acciaio con travi tipo "HE" e tetto di copertura a due falde, realizzato in lamieroni poggiati su travi IPE; i muri perimetrali, su due lati sono stati realizzati in c.a. sormontati da blocchi di cemento e sul lato da cui si accede solo da blocchi in cemento; il pavimento è in battuto di cemento; l'impianto elettrico è del tipo a vista. E' sprovvisto di planimetria catastale e l'estratto di mappa non risulta aggiornato. Da quanto verificato gli è stata attribuita una rendita presunta (ai sensi dell'art.19, comma 1, del D.L. 78/2010) in quanto trattasi di un fabbricato cosiddetto FANTASMA.

con la lettera "C" - **Sommatoria descrizione** è stato identificato il **portico d'ingresso** con sovrastante veranda annessa al sub n.3 della p.lla n.399 ed al vano scala, realizzato con struttura portante in c.a. e posto sul lato Ovest (in aderenza) del fabbricato identificato con la P.lla n.399; ha una superficie lorda di **mq 26,60** con altezza interna netta di **ml 3,0**. I materiali utilizzati sono: pavimentazione in Klinker; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

con la lettera "D" - **Sommatoria descrizione** è stato identificato il **deposito** realizzato con struttura portante in legno lamellare e manto di copertura in lamieroni coibentati "similcoppo", posto sul lato Ovest (in aderenza) del fabbricato identificato con la P.lla n.399; ha una superficie lorda di **mq 41,30** con altezza interna netta variabile da un minimo di **ml 4,10** ad un massimo di **ml 4,95**. I materiali utilizzati sono: pavimentazione in battuto di cemento; soffitto con struttura portante in legno lamellare e tavolato in legno "tinteggiato"; la porta d'ingresso è metallica "tipo basculante"; due dei muri perimetrali sono in e.a. allo stato grezzo, un altro muro perimetrale è rappresentato dall'adiacente muro appartenente al fabbricato identificato con la lettera "A" intonacato allo stato grezzo ed infine la parete sul lato dal quale vi si accede, in tavolato "perlinato"; l'impianto elettrico è del tipo a vista.

con la lettera "E" - **Sommatoria descrizione** è stata identificata la **tettoia aperta**, realizzata con struttura portante in ferro e manto di copertura in lamieroni coibentati "similcoppo". La struttura della copertura è ancorata ad un muro di e.a. di contenimento "allo stato grezzo"; detta tettoia è delimitata soltanto da due lati. Ha una superficie lorda di **mq 35,85** con altezza interna netta variabile da un minimo di **ml 3,10** ad un massimo di **ml 4,20**. I materiali utilizzati sono: parete realizzata in pannelli di lamiera coibentata; pavimentazione in battuto di cemento.

con la lettera "F" - **Sommatoria descrizione** è stato identificato il **ripostiglio**, realizzato con struttura portante in mattoni forati (in laterizio) e manto di copertura in lamiera grecata "coibentata". Ha una superficie lorda di **mq 3,00** con altezza interna netta media di **ml 1,90**. I materiali utilizzati sono: porta d'ingresso metallica; pareti in mattoni di laterizio allo stato grezzo; pavimentazione in battuto di cemento.

con la lettera "G" - **Sommatoria descrizione** sono stati identificati i **muri di contenimento**, realizzati con struttura in C.A. Tutti i suddetti manufatti edilizi "C", "D", "E", "F", sono stati costruiti in totale assenza di titolo edilizio abilitativo, quindi abusivamente, ed inoltre non sono stati regolarizzati catastalmente>>.

**PREZZO BASE: € 196.758,72 (euro centonovantaseimilasettecentocinquantotto/72)**

**Offerta minima - € 147.569,04**

**Cauzione - 10% del prezzo proposto.**

**INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO E/O DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

Come attestato nella relazione tecnica del Ctu Arch. Pasquale Bova, in atti:

<< **Regolarità Edilizia ed Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità: BENI IMMOBILI, siti in Maierato (VV), Sub n.3 e n.5 – p.lla n.399 del foglio mappa n.29 - C.E.U. Maierato (VV) APPARTAMENTO + UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE** (all'interno del fabbricato di cui alla lettera "A") **particella n.399 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Maierato (VV)) sub n.3 - Categoria: A/2 – Abitazione di tipo civile; sub n.5 - Categoria: F/3 – Unità in corso di costruzione. Trattasi di un appartamento per civile abitazione e di un'unità immobiliare in corso di costruzione, ubicati all'interno del fabbricato (in precedenza identificato con la lettera A), sviluppato su più livelli di piano - piano terra, piano primo e piano secondo "sottotetto". Ai vari livelli di piano si accede attraverso un vano scala, posto sul lato Sud/Ovest del fabbricato. - L'appartamento ubicato al piano primo, si sviluppa su un unico livello di piano. Ha una superficie lorda di mq 184,35 più mq 21,85 di balconi e mq 40,35 di veranda; la sua altezza interna netta è di ml 2,90. Sullo stesso livello**



di piano vi è annesso un **magazzino** (con accesso dallo stesso vano scala), della **superficie lorda** complessiva di **mq 49,80** ed **altezza interna netta** di **ml 3,20**, composto da più vani. - L'**unità immobiliare in corso di costruzione** è ubicata al piano secondo "sottotetto e si sviluppa su un unico livello di piano. Ha una **superficie lorda** di **mq 169,90** più **mq 6,30** di balconi; la sua altezza interna netta varia, da un minimo di **ml 0,97** ad un massimo di **ml 2,60**. Sullo stesso livello di piano vi è annesso un ambiente destinato a **studio/archivio**, della superficie lorda complessiva di **mq 34,60** più **mq 7,40** di balcone; la sua altezza interna netta variabile da un minimo di **ml 2,10** ad un massimo di **ml 3,00**. Il C.T.U. in data **05.02.2024** ha trasmesso tramite P.E.C. al Comune di **Maierato** (VV), una istanza con la quale veniva chiesto di **poter prendere visione ed estrarre copia** della documentazione tecnica inerente i titoli abilitativi conseguiti riguardante l'immobile identificato catastalmente con il **sub n.3 e sub.n.5** della **particella n.399, foglio di mappa n.29**. Successivamente in data **12.03.2024**, si è recato presso l'**Ufficio Tecnico Urbanistico** del Comune medesimo per prendere visione delle pratiche edilizie di cui alla richiesta. Nell'occasione è stata reperita la seguente documentazione:

01. **Richiesta Concessione in Sanatoria del 15.11.1994 Prot. n.3680**, trasmessa dal **Sig. omissis** relativa al "**Fabbricato in cemento armato per uffici, magazzini e civile abitazione, per la conduzione dell'azienda di calcestruzzi**";
02. **Richiesta Concessione del 15.11.1994 Prot. n.3680**, trasmessa dal **Sig. omissis** relativa "**all'impianto di calcestruzzo - cambio destinazione uso suolo (da agricolo ad artigianale)**";
03. **Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**, rilasciato dal **Responsabile del Servizio** del Comune di **Maierato** (VV) nella persona del **Geom. Aldo Cinquegrana**, al **Sig. omissis**, per gli **abusi relativi ad un "fabbricato per civile abitazione magazzini ed uffici sito in Maierato Loc.tà Casalnuovo identificato nel C.T. al foglio n.29 particella .15"**;
04. **Relazione Tecnica a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**;
05. **Elaborati Grafici a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**;
06. **Relazione Stato Attuale con Fotografie a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**;
07. **Perizia Giurata a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**;
08. **Certificato di Idoneità Statica a corredo della Concessione in Sanatoria n.01/2023 del 12.06.2003**;
09. **Certificato Di Agibilità "dei locali ubicati in Maierato (VV) in Località Casalnuovo, composti da un piano terra adibito a magazzini ed uffici ed un primo piano adibito a civile abitazione identificato catastalmente al foglio di mappa n.29, p.lla n.399 Subb. 1,2,3 e 4"**.
10. **Domanda di Permesso di Costruire dello 01.07.2004 Prot. n.3076**, trasmessa dal **Sig. omissis** relativa alla "**VARIANTE Costruzione Tetto di Copertura in C.A. e Scala Autonoma in C.A.**";
11. **Permesso di Costruire Variante n.1 Prot. n.3973 del 19.09.2006 (Permesso di Costruire originario n.108 del 30/01/2004 - deposito Genio Civile (VV) prot. n.226 - prat. n.43 del 27/01/2004)**, rilasciato dal **Responsabile del Servizio** del Comune di **Maierato** (VV) nella persona del **Geom. Aldo Cinquegrana**, al **Sig. omissis**, per i lavori relativi alla "**Variante Costruzione Tetto di Copertura in C.A. e Scala Autonoma**";
12. **Attestazione di Deposito Progetto Prat. n.040043 Prot.n.2440 del 14.07.2004 (VV) Comune di Maierato (VV), Ditta: omissis; Lavori di:"Variante al progetto prat. n.43 del 27/01/2004 per la costruzione di un tetto di copertura e realizzazione scala esterna in c.a. Loc.tà Casalnuovo"**;
13. **Relazione Tecnica a corredo del Permesso di Costruire Variante n.1 Prot. n.3973 del 19.09.2006**;
14. **Elaborati Grafici a corredo del Permesso di Costruire Variante n.1 Prot. n.3973 del 19.09.2006**.

Alla luce di ciò è stato possibile riscontrare che, la costruzione del fabbricato all'interno del quale vi sono le due unità immobiliari di che trattasi, è avvenuta senza nessun titolo abilitativo. Successivamente, per regolarizzare il piano terra e il piano primo, è stata presentata una domanda di condono. Ha quindi fatto seguito il rilascio da parte del Responsabile del Servizio del Comune di Maierato (VV) nella persona del **Geom. Aldo CINQUEGRANA**, della **Concessione Edilizia in Sanatoria n.01/2003 del 12/06/2003**. Successivamente il piano secondo "sottotetto" ed il vano scala, sono stati realizzati in forza del **Permesso di Costruire n.108 del 30/01/2004** e della successiva **Variante n.1 al Permesso di Costruire Prot. n.3973 del 19.09.2006**. Dal raffronto fra gli **elaborati grafici di rilievo** redatti dal C.T.U. con gli **elaborati grafici di progetto** allegati alla suddetta variante n.1 è emerso che vi sono delle **difficoltà** rispetto a quanto assentito. Queste sostanzialmente **potrebbero essere oggetto di futura sanatoria edilizia**.

Dette **difficoltà** in linee generali consistono in:

1. **il vano scala in progetto era previsto aperto mentre in realtà è risultato chiuso, inoltre è stato realizzato un portico di accesso al vano scala non previsto in progetto**;
2. **al piano primo è stata realizzata una veranda (non prevista in progetto) annessa all'appartamento ed al vano scala**;
3. **difficoltà nell'appartamento, quali: realizzazione in una camera da letto di una finestra su una parete esterna diversa da quella in progetto; in un'altra camera da letto non è stata realizzata una finestra prevista in progetto**;
4. **difficoltà nel magazzino ubicato al piano primo, annesso all'appartamento, quali: 1) delimitazione della veranda coperta dal vano scala, mediante la realizzazione di una vetrata scorrevole in alluminio; 2) realizzazione di un disimpegno che conduce ad un ripostiglio ed al magazzino; 3) realizzazione di un ampliamento di superficie tra il magazzino ed il vano scala 5. divisione in più ambienti del piano secondo "sottotetto" e realizzazione di due balconcini non previsti in progetto**;

**6. realizzazione in totale difformità rispetto al progetto assentito, di un ambiente destinato a studio, in quanto in progetto era stata prevista una copertura con struttura in legno ad un'unica falda; tale falda doveva partire da zero (rispetto al solaio) e finire ad un'altezza di ml 1,70 sul lato opposto.**

Il **Certificato di Agibilità Prot. n.4982 del 15.12.2005**, pervenuto in possesso del C.T.U. a seguito di sua precedente richiesta, è stato rilasciato a suo tempo al **Sig. omissis**, a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Maierato (VV) nella persona del **Geom. Aldo CINQUEGRANA**; questo riguardava le unità immobiliari identificate catastalmente con i **Sub n.1, n.2 n.3 e n.4. della P.Illa n.399 del Foglio di Mappa n.29.**

**Regolarità Edilizia ed Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità: BENE IMMOBILE, sito in Maierato (VV), Sub n.1– p.Illa n.517 del foglio mappa n.29 - C.E.U. Maierato (VV). FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE INDUSTRIALI** (fabbricato di cui alla lettera B) **particella n.517 del foglio di mappa n.29 (C.E.U. - Catasto Edilizio Urbano Maierato (VV)) sub n.1 - Categoria: D/7 – Fabbricato Costruito Per Esigenze Industriali.** Trattasi di un **fabbricato costruito per esigenze industriali**, sviluppato su di un solo livello di piano - piano terra – oltre una piccola porzione dove vi è una parte soppalcata. Ha una superficie

lorda di **mq 371,60** con altezza interna netta variabile, da un minimo di **ml 4,50** ad un massimo di **ml 6,00**; il soppalco ha una superficie lorda di **mq 45,00** con altezza interna netta media variabile, da un minimo di **ml 2,05** ad un massimo di **ml 2,30**. Il manufatto è stato edificato in aderenza (sul lato Nord/Ovest) del fabbricato identificato con la p.Illa n.399.

La sua struttura portante è in acciaio con travi tipo "HE" e tetto di copertura a due falde, realizzato in lamieroni poggiati su travi IPE; i muri perimetrali, su due lati sono stati realizzati in c.a. sormontati da blocchi di cemento e sul lato da cui si accede da blocchi anch'essi in cemento; il pavimento è in battuto di cemento. Il C.T.U. in data **05.02.2024** ha trasmesso tramite P.E.C. al Comune di **Maierato (VV)**, una istanza con la quale veniva chiesto di **poter prendere visione ed estrarre copia** della documentazione tecnica inerente i titoli abilitativi conseguiti e riguardanti l'immobile identificato catastalmente con il **sub n.1 della particella n.517, foglio di mappa n.29**. Successivamente in data **12.03.2024**, si è recato presso l'**Ufficio Tecnico Urbanistico** del Comune di **Maierato (VV)** per prendere visione ed estrarre copia, della documentazione tecnica inerente detto immobile. Nell'occasione è stata reperita la seguente documentazione:

**01. Richiesta di Concessione in Sanatoria del 13.02.2006 Prot. n.603**, trasmessa dal **Sig. omissis** relativa alla **"Costruzione di un Fabbricato per Deposito"**;

**02. Relazione Tecnica a corredo della Richiesta di Concessione in Sanatoria del 13.02.2006 Prot. n.603, redatta e firmata dall'Arch. Elisa FILARDO;**

**03. Documento relazionale avente come titolo "Concessione in Sanatoria a corredo della Richiesta di Concessione in Sanatoria del 13.02.2006 Prot. n.603, redatto e firmato dall'Arch. Elisa FILARDO.**

In data **21.03.2024**, il **Responsabile dell'Area Urbanistica-Edilizia** del Comune di **Maierato (VV)** nella persona dell'**Arch. Giovanni CHIRICO**, ha trasmesso via P.E.C. al C.T.U. un **ATTESTAZIONE** la quale cita quanto segue: "...Che relativamente all'immobile identificato in catasto al foglio di mappa n.29, particella n.517 sub 1 agli atti di quest'ufficio è stata rinvenuta richiesta di concessione edilizia in sanatoria Prot. n.603 del 13.02.2006 per la costruzione di un fabbricato per deposito con relativi elaborati grafici a firma del tecnico Arch. Elisa Filardo, ma non risulta il rilascio di alcun titolo abilitativo inerente all'immobile sopra indicato ..."Pertanto, alla luce di quanto sopra attestato dal **Responsabile dell'Area Urbanistica-Edilizia** del Comune di **Maierato (VV)** nella persona dell'**Arch. Giovanni CHIRICO**, si può tranquillamente affermare che lo stesso **è stato costruito senza nessun titolo abilitativo**. Infine da quanto il C.T.U. ha avuto modo di verificare, vi potrebbero sussistere le condizioni per dar luogo ad una **ipotetica futura sanatoria edilizia**.

**Conclusioni.** Per l'ottenimento dell'eventuale unico assenso edilizio in sanatoria, che consentirà di ottenere la **regolarità urbanistico-edilizia di tutte le difformità riscontrate, sostanziali e non, che hanno interessato tutti i manufatti rinvenuti all'interno del terreno interessato dalla consulenza**, sarà necessario affrontare delle **spese vive**, comprese quelle tecniche, che orientativamente potrebbero aggirarsi intorno a circa **€ 40.000,00** (diconsi Euro QuarantaMila/00). Naturalmente oltre alle suddette spese (che potremo definire tecnico-amministrative) sono anche da aggiungere e quindi da tenere in considerazione, quelle future che riguarderanno gli **adeguamenti strutturali** di tutti i distinti manufatti edilizi o di parti di essi, che in questa fase di lavoro è impossibile valutare.

**Documentazioni Catastali e loro regolarità, inerenti i BENI IMMOBILI siti in Maierato (VV), Sub n.3 e n.5 - particella n.399 - foglio mappa n.29 - C.E.U. Maierato (VV). BENE IMMOBILE Subalterno n.3 .**Trattasi di un **appartamento per civile abitazione** con annesso **magazzino** ubicato al piano primo di un fabbricato con struttura in cemento armato. Detto immobile è risultato essere regolarmente accatastato. Dal raffronto tra la planimetria catastale e l'**elaborato grafico di rilievo** redatto dal C.T.U. sono state rinvenute le seguenti difformità:

1. nella camera da letto a) la posizione indicata della finestra è diversa;
2. nella camera da letto c) vi è rappresentata la presenza di una finestra che in realtà non esiste;
3. diversa rappresentazione del vano scala
4. mancata rappresentazione della veranda annessa alla cucina/pranzo e al vano scala;
5. diversa rappresentazione del magazzino annesso all'appartamento: nella planimetria catastale il magazzino è costituito da un unico ambiente mentre nell'elaborato grafico di rilievo vi sono più ambienti.

**BENE IMMOBILE Subalterno n.5.** Trattasi di un'unità in corso di costruzione con annesso studio, ubicato al piano secondo "sottotetto" di un fabbricato con struttura in cemento armato. Detto immobile è sprovvisto di planimetria catastale in quanto risulta ancora in corso di costruzione. L'unità in corso di costruzione, destinata a locale di sgombero e l'annesso vano destinato a studio, non sono stati ancora accatastati.

**Documentazioni Catastali e loro regolarità, inerenti il BENE IMMOBILE sito in Maierato (VV), Sub n.1 - particella n.517 - foglio mappa n.29 - C.E.U. Maierato (VV).** Trattasi di un fabbricato costruito per esigenze industriali, sviluppato su di un unico livello di piano - piano terra - ad eccezione di una piccola porzione di fabbricato dove vi è una parte soppalcata. E' stato edificato in aderenza (sul lato Nord/Ovest) del fabbricato identificato con la p.lla n.399. Si precisa che a detto manufatto è stata attribuita una rendita presunta (ai sensi dell'art.19, comma 1, del D.L. 78/2010) in quanto trattasi di un fabbricato così detto FANTASMA; è sprovvisto di planimetria catastale e l'estratto di mappa non risulta aggiornato.

**Conclusioni.** - Visto che le unità immobiliari ubicate all'interno del fabbricato identificato con la lettera "A" (sub 3 e sub 5), sono state realizzate in difformità rispetto ai titoli edilizi conseguiti; - visto inoltre che la planimetria catastale del sub 3 non corrisponde allo stato di fatto - visto che tutti i restanti manufatti edilizi rinvenuti all'interno del lotto interessato (particella n.474, foglio di mappa n.29), quali: manufatto di cui alla lettera "C"; manufatto di cui alla lettera "D"; manufatto di cui alla lettera "E"; manufatto di cui alla lettera "F"; da quanto potuto verificare, sono stati tutti costruiti in totale assenza di titolo edilizio abilitativo, quindi abusivamente, sarà pertanto necessario dar luogo alla loro regolarizzazione catastale. Il C.T.U. vista la situazione ed avendo constatato che, per ovviare a tutto ciò, necessiterebbe un anticipo di una cifra che si aggira all'incirca ad € 12.000,00 ha reputato opportuno di non provvedere alla regolarizzazione catastale, ma di mettere in evidenza il tutto e quindi poi in fase di udienza decidere fra le parti se procedere o meno in tal senso.

**Art.40 della L.47/85 ed Art.46 D.Leg.vo 378/01** In riferimento all'art.40 – Mancata presentazione dell'istanza- della Legge n.47 del 28/02/1985 avente come oggetto "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" ed all'art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985, del Decreto Legislativo n.378 del 6.giugno.2001 avente come oggetto "Disposizioni legislative in materia di edilizia" entrato in vigore dal 4.novembre.2001, relativamente ai Beni Immobili di che trattasi non vi è nulla da riferire>>.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Arch. Pasquale Bova 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, dal lunedì al venerdì, dalle ore 10.00 alle ore 12.00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente o presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia dalle ore 8.30 alle ore 12.30, sui siti internet [www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it](http://www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso.

Presso lo studio del professionista delegato o presso la Cancelleria la consultazione *de qua* potrà avvenire a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

Presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì al venerdì, dalle ore 10.00 alle ore 12.00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente o presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia dalle ore 8.30 alle ore 12.30, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare.

**Data esame offerte: 29.1.2026 alle ore 11.30.**

**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 Sant'Onofrio, via P. Togliatti 75, la propria domanda di partecipazione e ciò con le modalità di cui si dirà meglio appresso.

**Luogo esame offerte:** sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal GE, sita in Vibo Valentia Corso Umberto I n. 160, telefono 0963378374.

#### AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:



- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile<sup>1 2 3</sup>.
- 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. Antonella Defina con studio sito in Sant'Onofrio, via P. Togliatti 75, telefono 3287660575, e-mail definaantonella@libero.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.

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 o presso il sito ABI, l'elenco delle banche

<sup>1</sup> Art. 571 c.p.c. - Offerte di acquisto (1)

[I]. Ognuno, tranne il debitore [323 l. 1, 378 l. 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. 23 lett. c) n. 27 d.l. 14 marzo 2005, n. 35, conv. con modif., in l. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 13 lett. o) l. 28 dicembre 2005, n. 263, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 23-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».

<sup>2</sup> 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. 23 lett. c) n. 27 d.l. 14 marzo 2005, n. 35, conv., con modif., in l. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 13 lett. p) l. 28 dicembre 2005, n. 263, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 23-sexies d.l. n. 35, cit., sub art. 476. Il testo precedente recitava: «[II]. Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti. [III]. 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».

<sup>3</sup> 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'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa (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. 23 lett. c) 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. 23-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 aver 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.

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 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. 4150931**, intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, acceso presso la **BPER Banca Spa**, Filiale di Vibo Valentia, **IBAN IT970 0538742830000004150931** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Vibo Valentia - Proc. N. 29/2023 R.G.E.**" e il professionista delegato ne 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. 29/2023 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.

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

Ed altresì il **50%** del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene (oltre rimborso forfetario 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..

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

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 25.6.2018 è la società **EDICOM FINANCE SRL**, corrente in Padova, 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.

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 comparando 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 a "Tribunale di Vibo Valentia - Proc. N. 29/2023 R.G.E."**, 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, 1/2, 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 (botone *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 (botone *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, aggravati 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](mailto: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.

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](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, all'indirizzo suindicato, 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.
- l'importo versato a titolo di cauzione.

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.

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.**

#### MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato sul *Portale delle Vendite Telematiche*, sui siti internet [www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it](http://www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it), [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

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 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.

**Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, presso il proprio studio all'indirizzo sopra indicato.**

Vibo Valentia, li 24.11.2025

Il professionista delegato  
Avv. Antonella Defina