

n. 35/2019 R.G.E.



**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Mario Miele;  
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 17.12.2019;  
rilevato che il creditore procedente ha chiesto la vendita del compendio  
staggito;

riscontrata la completezza 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;

vista, altresì, la riforma dell'art. 569 quarto comma cpc, come modificato con  
d.l. 3 maggio 2016 n. 59;

osservato che non sussistono elementi per ritenere che le modalità telematiche,  
come di seguito disposte, siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori;

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 del compendio immobiliare staggito per come descritto nella ctu in atti ed  
al prezzo ivi stabilito;

**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. Pasquale Manduca, già  
nominato custode;

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, 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, secondo le seguenti modalità:

- alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo dallo stesso indicato;
6. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica (che deve essere indicato nell'avviso di cui al punto 7 del Capo I della presente ordinanza) dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";
  7. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN

internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, fornendone i recapiti, rinviando, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici; preciserà, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile;

10. il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto o su supporto analogico, nelle forme previste nel presente provvedimento.
11. Il professionista delegato avvisa, altresì, che 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 e 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;
12. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico deve presentare - nel luogo di cui al punto 13 del precedente capo I - una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non

16. il professionista delegato dà atto e avvisa che in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione;
17. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto e della domanda di partecipazione all'incanto sono regolate dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;
18. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto; se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, le cui coordinate saranno indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita; detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico 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. In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita;
19. Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono presentate su supporto analogico, la cauzione può essere versata, oltre che con le forme appena descritte, tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla

24. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto deve avvenire, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con le modalità indicate nella presente ordinanza
25. il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
26. il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; sono, invece, a carico della procedura i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati per come liquidate dai competenti uffici; le cancellazioni saranno in ogni caso effettuate, ai sensi dell'art. 591bis, co. 2, n. 11 c.p.c., dal delegato, cui sarà liquidato un compenso per tale ulteriore attività che, in assenza di previsioni legislative sul punto, sarà determinato nella misura indicata nella circolare sulla determinazione dei compensi spettanti ai delegati in vigore presso il Tribunale (anche laddove il delegato si avvalga di soggetti terzi per espletare detti adempimenti); detto compenso sarà a carico della procedura; l'importo da versare a titolo di acconto delle spese di trasferimento, da effettuarsi entro il medesimo termine e con le stesse modalità fissate per il saldo del prezzo, è stabilito nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il delegato preciserà nell'avviso che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione;
27. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative

quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrive 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;

30. avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. D.M. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente o libretto di deposito della procedura aperto dal professionista delegato;

#### **Disciplina della pubblicità della vendita**

- 1) della vendita dovrà essere data pubblica notizia, ai sensi dell'art.490 comma I, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia area denominata "Portale delle vendite pubbliche", attraverso la società Edicom Finance Srl, secondo le seguenti modalità operative:
- a. Il professionista delegato invia ad Edicom Finance Srl la richiesta di pubblicazione corredata dai dati di fatturazione e degli allegati (avviso di vendita, ordinanza, relazione di stima, foto e planimetrie dei lotti in vendita) e provvede a corrispondere anticipatamente ad Edicom Finance, nelle modalità dalla stessa indicate, la ricevuta di pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche pari ad Euro 100,00 a lotto; ovvero,

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](http://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](http://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](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 08/07/13;
  - Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita mediante il sistema ASTE.CLICK, comprensivo della pubblicazione su Gazzetta del Sud On-Line, messo a disposizione dalla Ediservice srl;
- 3) Il delegato provvederà entro lo stesso termine a pubblicare attraverso Ediservice SRL l'avviso, per una sola volta, su Il Quotidiano del Sud o La Gazzetta del Sud o (per gli immobili di valore superiore ad €. 600.000,00) Il Sole 24 ore o La Repubblica. Della vendita sarà data notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, anche sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" e invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito. Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni attraverso il numero verde gratuito 800 630 663.
- 4) Si precisa che per le spese di pubblicità sono a carico del creditore procedente, come pure sarà a carico del creditore procedente, il contributo per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche dell'importo di euro 100. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione sarà dovuto per ciascuno di essi. (Art. 18- bis -Modifiche Al Testo Unico Spese Giustizia -DPR 30 maggio 2002, n. 115).

All'uopo si dispone che il creditore procedente versi nel termine perentorio di giorni 20, dalla comunicazione della presente ordinanza, sul conto corrente

intestato alla procedura esecutiva, un fondo spese, al fine di consentire la pubblicazione sul portale delle vendite, così determinato: euro 200,00 una tantum, oltre euro 100,00 per ogni lotto moltiplicato per il numero di vendite da espletare nell'ambito della delega conferita (esempio: 5 lotti con due tentativi di vendita da esperire. Somma attribuita al delegato: euro  $200 + 500 \times 2 = 1.200$  euro).

Il delegato in mancanza di corresponsione del fondo, avverta via p.e.c. con estrema urgenza tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, al fine di consentire agli stessi di surrogarsi al creditore precedente e versare il detto fondo nei successivi dieci giorni, così ed evitare gli effetti pregiudizievoli dell'estinzione della procedura.

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

#### 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](http://www.tribunaledivibovalentia.net)

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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

RGE N. 35/2021



**IL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Preso atto della rinuncia all'incarico di custode e professionista delegato depositata in data 21/9/21  
dall'avv.to Pasquale Manduca;

in sostituzione dell'avv. Manduca, l'avv.to nomina Annalisa Russo.

Si comunichi con urgenza al custode nominato ed al custode sostituito.

Vibo Valentia il 23.9.2021

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott. Maria Miele

