Studio Legale
Avv. Caterina Pondaco
Via Corrado Alvaro,11
89843 Stefanaconi (VV)
Cell.333/4927015 – Fax.0963/508288
PEC: caterina.pondaco@avvocativibo.legalmail.it
C.F. PNDCRN70A67F537V
P. IVA: 03676250792
E-mail: caterinapondaco@libero.it

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.n.11/2025

(nominativi omessi *ex* art. 174 del D. Lgs. n. 196 del 2003)

Il professionista delegato Avv. Caterina Pondaco, con studio legale in Stefanaconi (VV), alla Via Corrado Alvaro n.11, cell:333/4927015, e-mail: caterinapondaco@libero.it PEC: caterina.pondaco@avvocativibo.legalmail.it nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe 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. Luca Brunetti in data 29.09.2026;
ritenuto necessario fissare la vendita del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli artt. 569 e segg. c. p. c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto** del seguente bene immobile:

- **LOTTO UNO:** Appartamento sito nel Comune di San Calogero (VV), località Carlo Barone snc **(foglio 6, particella 1162, sub 4, piano T-1, categoria A3),** posto al primo piano di un fabbricato a tre livelli fuori terra, con copertura a tetto a falde inclinate, si perviene attraverso una rampa di scale esterna allo stato rustico, delimitata da una ringhiera in ferro.

  Il fabbricato sorge fuori dal centro abitato, si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata che si diparte dalla strada provinciale 33. Un cancello in ferro largo tre metri circa immette nella corte.

  Il portoncino d'ingresso in alluminio, immette in un corridoio sul cui lato destro si trova una stanza vuota, sul lato sinistro un infisso in alluminio bianco delimita un vano scala che conduce al secondo piano, a seguire una prima porta che immette nel ripostiglio sottoscala, una seconda

immette in un grande vano destinato a soggiorno – cucina con camino angolare, un'altra porta immette nella zona notte costituita da una ampia stanza da letto con balcone, segue un bagno con box doccia completo di tutti i sanitari, a seguire si trova una seconda stanza da letto dotata di finestra, inoltre attraverso due porte finestre si entra su un balcone non piastrellato, delimitato da ringhiera in ferro, il quale corre su due lati prospicienti la corte.

L'appartamento internamente è rifinito in ogni sua parte, i pavimenti di tutti i vani sono in gres, le porte interne in pino rosso, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane in alluminio a lamelle orientabili.

La casa non ha impianto di riscaldamento, questo avviene con stufa a pellet e camino a legna posizionati entrambi nella zona giorno, l'acqua calda è prodotta da scaldino.

L'immobile, risulta libero su tutti i lati, tale da avere una buona esposizione al soleggiamento, l'interno dell'immobile è quello di una struttura in buone condizioni con finiture di livello buone e non necessita di interventi di manutenzione.

L'appartamento al momento dell'ultimo sopralluogo era abitato dai proprietari esecutati.

Non ci sono insolvenze condominiali, in quanto non è costituito il Condominio. Rimane il vincolo del contratto di comodato d'uso gratuito a favore di terzo per la durata di 20 anni.

Il CTU precisa che l'immobile è stato edificato abusivamente e successivamente ha ottenuto il Permesso di Costruire in Sanatoria n.31 del 19/07/2005.

CONFORMITA' URBANISTICA: il CTU ha riscontrato, qualche lieve difformità per quanto riguarda la divisione interna dell'appartamento che può essere regolarizzata con una CILA, pertanto si può ritenere che l'appartamento è conforme dal punto di vista urbanistico.

CONFORMITA' CATASTALE: Il CTU ha rilevato che la planimetria in sede di sopralluogo non coincide con l'attuale planimetria catastale, quindi l'immobile catastalmente non è conforme.

L'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di San **Calogero Foglio 6 - P.lla 1162 Sub 4 piano terra e primo Cat. A3, Classe2, Vani 6,5 Superficie Catastale mq159, Totale escluse aree scoperte mq 146 Rendita Catastale € 278,63,** ubicato in località Carlo Barone snc piano T-1 del Comune di San Calogero(VV).

Prezzo base d'asta

€ 70.000,00 (settantamila euro)

Offerta minima € 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento euro)

Cauzione 10% del prezzo proposto

DISPONIBILITA': OCCUPATO

- **LOTTO DUE:** Unità immobiliare sito nel Comune di San Calogero, località Carlo Barone snc**, (Foglio 6, particella 1162, sub 3, piano terra, categoria D/8),** posto al piano terra, comprende più locali di varia metratura destinati al ricovero di animali da latte, a locali per il deposito di alimenti e lavorazione dei prodotti legati all'attività agricola.

  La stalla che si trova sulla destra del cancello di ingresso dell'intero compendio, è suddivisa in due locali:

  1) è un seminterrato di forma rettangolare aperto sui lati corti, dove trovano ricovero il fieno e alcuni mezzi meccanici (trattori) oltre ad attrezzi vari; la copertura è in lamiera grecata poggiante su struttura mista in putrelle di ferro e travi in legno, la tamponatura è mista in blocchi di cemento e in parte in mattoni forati, manca l'intonaco e la pavimentazione è in cemento, questo locale di mq175 **è accatastato, ma abusivo;**
  2) è una stalla vera e propria dove trovano ricovero alcuni capi di bestiame. E' un grande locale di circa 305mq di superficie, si accede attraverso una ampia porta a due ante scorrevoli con telaio in ferro, rifinita in lamiera, è suddiviso in un ampio corridoio centrale delimitato da ambo i lati dalle mangiatoie oltre le quali sono alloggiate le mucche.

     La copertura, a due falde con struttura in ferro è ricoperta con lastre di eternit, sulle pareti esterne nella parte più alta sono ritagliate delle ampie aperture senza infissi, nella zona inferiore si trovano delle aperture per il passaggio degli animali verso l'esterno, una accanto alla porta centrale e due sulla parete opposta, sia all'esterno che all'interno le pareti non sono intonacate. In prossimità dell'ingresso della stalla, è stato ritagliato un piccolo vano per la centrale termica.

     A ridosso della stalla, troviamo due locali adiacenti con accesso dalla corte comune:

     il primo è un locale destinato a laboratorio per la lavorazione del latte, con annessi due piccoli depositi sul retro, per complessivi mq72, si entra attraverso una porta in alluminio, è piastrellato sino all'altezza di 2,00m, alla cui quota sono impostate due ampie finestre, è completo di impianto elettrico a norma (attrezzato per la lavorazione del latte ma attualmente non utilizzato a tale scopo);

     il secondo locale, si presenta come un deposito allo stato rustico di mq83.

     La struttura dei due locali è in cemento armato.

     Dal locale deposito attraverso due porte si accede ad un locale di **mq33** organizzato per la mungitura del bestiame, si presenta in forma rettangolare posizionata su due livelli, le cui pareti e pavimenti sono piastrellati, ed è collegato sia con la stalla che con l'esterno, detto locale **è abusivo, non risulta ne autorizzato ne accatastato, può essere sanato.**

L'unità immobiliare sopra dettagliatamente illustrata, che occupa parte del piano terra della particella 1162, con destinazione – stalla - deposito - laboratorio, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire in Sanatoria n.31 del 19/07/2005 con categoria catastale C6, successivamente, con variazione del 30/11/2015 pratica n.VV0072530 Dichiarazione UIU art.19 DL78/10, la categoria catastale è cambiata in D/8.

CONFORMAZIONE URBANISTICA: il CTU ha rilevato che: "quanto realizzato ed accatastato, in riferimento al sub3 (stalla), è difforme da quanto autorizzato con il Permesso di Costruire in Sanatoria N°31/2005" infatti:

- il locale seminterrato di circa mq175 posto in aderenza ai confini di altre proprietà (p.lla 640 e 703), è accatastato ma abusivo, non riportato negli elaborati grafici del PdC in Sanatoria n.31/2005 e comunque non è sanabile in quanto non rispetta la distanza dai confini.
- la stalla, dal rilievo effettuato in fase di sopralluogo, consta di una superficie complessiva di circa mq 305, dall'esame degli elaborati grafici avrebbe dovuto avere delle dimensioni più ridotte, corrispondenti a circa 248mq, quindi la parte eccedente di mq58 non è sanabile in quanto anche essa non rispetta la distanza dai confini.
- la zona di mq33 destinata alla mungitura degli ovini non risulta ne autorizzata ne accatastata, può essere sanata;

si deduce che l'immobile al piano terra (parte del sub 3), non risulta conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

CONFORMITA' CATASTALE: La planimetria rilevata in sede di sopralluogo non coincide con l'attuale planimetria catastale, quindi l'immobile non è conforme catastalmente.

A seguire per tutta la lunghezza della stalla è stata approntata una struttura allo stato rustico **non accatastata, e senza titolo abilitativo**; delimitata su i lati corti da pannelli in lamiera, con struttura precaria in pilastri e travi in legno di varia misura in parte fatiscenti; è divisa in più zone, destinate essenzialmente al ricovero di ovini.

L'unità immobiliare è censita in Catasto Fabbricati del Comune di San **Calogero (VV), località Carlo Barone, Foglio 6 - P.lla 1162 Sub 3 piano terra Cat. D/8, Classe2, Rendita Catastale € 2.050,00,** ubicato in località Carlo Barone snc piano terra del Comune di San Calogero(VV).

IL LOTTO DUE, include inoltre, piccoli lembi di terreni che ricadono nella zona "E" agricola **(Foglio 6, Particelle 705 - 706 -708 -711),** tutti contigui e vicino ai manufatti pignorati di cui sopra dettagliatamente indicate, si precisa inoltre che in fase di sopralluogo risultavano per la maggior parte non coltivati, ma comunque terreni con destinazione

seminativo, si sviluppano quasi totalmente in piano, solo una piccola zona della p.lla708 risulta un poco scoscesa, è piantumata con circa 15 alberi di ulivo di recente datazione.

I terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di **San Calogero (VV), località Carlo Barone Foglio 6, particella 705 seminativo, Foglio 6 particella 706 seminativo- uliveto, foglio 6 particella 708 uliveto incolt. prod., Foglio 6 particella 711 seminativo - uliveto**

Il fabbricato D8 per le attività agricole produttive e i terreni, sono gestiti da terzi in base al contratto stipulato di comodato d'uso gratuito, per la durata di 20 anni.

Prezzo base d'asta

€ 113.000,00 (centotredicimila euro)

Offerta minima € 84.750,00 (ottantaquattromilasettecentocinquanta euro)

Cauzione 10% del prezzo proposto

DISPONIBILITA': OCCUPATO

- **LOTTO TRE:** Piccolissima striscia di terreno non coltivata di 45mq, si trova nel Comune di San Calogero, località Carlo Barone **(Foglio 6, particella 1260),** si raggiunge attraversando altri terreni non staggiti, (sono divisi dalla p.lla707 altra proprietà e dalla p.lla 1261esclusa dal pignoramento).

  Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune **di San Calogero, località Carlo Barone Foglio 6 particella 1260 seminativo.**

  Rimane il vincolo del contratto di comodato d'uso gratuito ventennale a favore di terzo.

  Prezzo base d'asta

  € 1000,00 (mille euro)

  Offerta minima € 750,00 (settecentocinquanta euro)

  Cauzione 10% del prezzo proposto

  DISPONIBILITA': OCCUPATO

- **LOTTO QUATTRO:** E' un fascia di terreno intercluso, raggiungibile attraversando altre proprietà, di 1280 mq, si trova nel **Comune di San Calogero, località Carlo Barone (Foglio 6 particella 131),** presenta una prima parte pianeggiante, e coltivato ad uliveto (circa 20 piante), poi degrada in maniera decisa verso un fosso. L'intero terreno ha una buona esposizione (sud-est) e quindi un buon soleggiamento.

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune **di San Calogero, località Carlo Barone Foglio 6 particella 131 uliveto.**

Rimane il vincolo del contratto di comodato d'uso gratuito ventennale a favore di terzo.

Prezzo base d'asta

€ 5000,00 (cinquemila euro)

Offerta minima € 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta euro)

Cauzione 10% del prezzo proposto

DISPONBILITA': OCCUPATO

LOTTO CINQUE: Si tratta di due terreni siti nel Comune di Limbadi (VV**), Foglio 10 Particella 409 uliveto-seminativo, Foglio 10 Particella 415 uliveto),** che si trovano fuori dal centro abitato, raggiungibili percorrendo una stradina carrabile asfaltata.

Il fondo si presenta con un leggero declivio verso un fiumiciattolo, ed è essenzialmente destinato a seminativo e pascolo, solo la zona di terreno più in alto è piantumata con circa 20 piante di ulivo e delimitata dalle altre proprietà da una recinzione in paletti con rete metallica; è un terreno ampiamente soleggiato.

I terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune **di Limbadi (VV), Foglio 10 particella 409 uliveto-seminativo, foglio 10 particella 415 uliveto.**

I terreni sono gestiti da terzi, in base al contratto stipulato di comodato d'uso gratuito per la durata di 20 anni.

Prezzo base d'asta

€ 23.000,00 (ventitremila euro)

Offerta minima € 17.250,00 (diciassettemiladuecentocinquanta euro)

Cauzione 10% del prezzo proposto

DISPONIBILITA': OCCUPATO

****

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella **relazione di stima** a firma dell' **arch. Apicella Gerarda Barbara** 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 legale Restuccia – Pondaco sito in Vibo Valentia alla Via Federico Fellini (Condominio Primavera) snc, dove la sottoscritta professionista delegata è domiciliata, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 12:30 (ovvero presso la Cancelleria Esecuzioni Civili Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia) previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, sui siti *internet* **www. tribunale. vibovalentia. giustizia. it** e **www. asteannunci. it**, nonché sul ***Portale delle Vendite Pubbliche*** di cui si dirà meglio appresso.
Presso lo studio indicato la consultazione *de qua* potrà avvenire a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.
In tale luogo, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 17 alle ore 20, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente con la sottoscritta.

Data esame offerte: **15/01/2027** *h **10**:30*.
Termine presentazione offerte: entro le ore 12 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 Vibo Valentia alla Via Federico Fellini (Condominio Primavera) snc, la propria domanda di partecipazione e ciò con le modalità di cui si dirà meglio appresso.
Luogo esame offerte: Sala d'asta Telematica allestita dal Gestore della Vendita Edicom Finance s r l, autorizzato dal GE, sita in Vibo Valentia, alla Via Corso Umberto I n. 160 .

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che

- Che la validità e l'efficacia è regolata dal codice di procedura civile.
- 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

[1] **Art. 571 c. p. c. - Offerte di acquisto** (1)
[I]. Ognuno, tranne il debitore [323 1, 378 1, 1471 c. c.], è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
[II]. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione [119; 86 att.], con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto (2).
[III]. L'offerta è irrevocabile, salvo che:
1) (3);
2) il giudice ordini l'incanto;
3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
[IV]. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.
(1) Articolo così sostituito, in sede di conversione, dall'art. 2 3 lett. e) n. 27 d. l. 14 marzo 2005, n. 35, conv. con modif. , in l. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 1 3 lett. o) l. 28 dicembre 2005, n. 263, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 2 3-sexies d. l. n. 35, cit. , sub art. 476. Il testo precedente recitava: «[I] Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente la indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di venti giorni. [II]. L'offerta non è efficace se è inferiore al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto».
(2) Le parole « di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza » sono state sostituite alle parole « al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 » dall'art. 13, comma 1 lett. q) d. l. 27 giugno 2015, n. 83, conv. , con modif. , in l. 6 agosto 2015, n. 132. Ai sensi dell'art. 23 comma 9 la presente disposizione si applica « anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del [suddetto] decreto. Quando è

già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita ».
(3) L'art. 19 l. 24 febbraio 2006, n. 52, ha abrogato il numero 1) del terzo comma che recitava : «1) il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573».
[1] **Art. 572 c. p. c. - Deliberazione sull'offerta**
[I]. Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti [485] e i creditori iscritti non intervenuti [498].
[II]. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta (2).
[III]. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 (3).
[IV]. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577
(1) Articolo così sostituito, in sede di conversione, dall'art. 2 3 lett. e) n. 27 d. l. 14 marzo 2005, n. 35, conv. , con modif. , in l. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 1 3 lett. p) l. 28 dicembre 2005, n. 263, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 2 3-sexies d. l. n. 35, cit. , sub art. 476. Il testo precedente recitava: «[I]. Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti. [II]. Se l'offerta non supera di almeno un quarto il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, è sufficiente il dissenso di un creditore intervenuto a farla respingere. [III]. Se supera questo limite, il giudice può fare luogo alla vendita, quando ritiene che non vi è seria probabilità di migliore vendita all'incanto. [IV]. Si applica anche in questo caso la disposizione dell'articolo 577».
(2). L'art. 13, comma 1, lett. r), d. l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha sostituito il presente comma. Il testo recitava: «Se l'offerta è superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, aumentato di un quinto, la stessa è senz'altro accolta».
(3). L'art. 13, comma 1, lett. r), d. l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha sostituito il presente comma. Il testo recitava: «Se l'offerta è inferiore a tale valore il giudice non può far luogo alla vendita quando ritiene probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'articolo 568. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'articolo 569». Il comma era già stato modificato, in sede di conversione, dall'art. 19 d. l. 12 settembre 2014 n. 132, conv. , con modif. , in l. 10 novembre 2014, n. 162, che si applicava ai procedimenti iniziati a decorrere dal trentesimo giorno dall'entrata in vigore della legge di conversione. Il testo recitava: «Se l'offerta è inferiore a tale valore, il giudice non può far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore procedente, ovvero se il giudice ritiene che vi è seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'articolo 569».
[1] **Art. 573 c. p. c. - Gara tra gli offerenti (1).**
[I]. Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta (2).
[II]. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (3).
[III]. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entita' del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa (4).
[IV]. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 (5).
(1) Articolo così sostituito, in sede di conversione, dall'art. 2 3 lett. e) n. 27 d. l. 14 marzo 2005, n. 35, conv. con modif. , in l. 14 maggio 2005, n. 80, con effetto dalla data indicata sub art. 476. Per la disciplina transitoria v. art. 2 3-sexies d. l. n. 35, cit. , sub art. 476. Il testo precedente recitava: «[I]. Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione convoca gli offerenti e li invita a una gara sull'offerta più alta. [II]. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto».
(2). L'art. 13 d. l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha inserito, dopo la parola "invita", le parole "in ogni caso", per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d. l. n. 83 del 2015 medesimo.
(3). L'art. 13 d. l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, ha sostituito il comma, per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d. l. n. 83 del 2015 medesimo. Il testo precedente recitava: «Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto».
(4). Comma inserito dall'art. 13 d. l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d. l. n. 83 del 2015 medesimo.
(5). Comma inserito dall'art. 13 d. l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132, per l'applicazione vedi l'art. 23, comma 9, d. l. n. 83 del 2015 medesimo.

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. Caterina Pondaco con studio sito in Vibo Valentia (VV), alla Via Federico Fellini (Condominio Primavera) snc, telefono e fax, cellulare 333/4927015, e-mail: caterinapondaco@libero.it, PEC: caterina.pondaco@avvocativibo.legalmail.it, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il ***Portale delle Vendite Pubbliche*** di cui si dirà meglio appresso e la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni.

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 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. **4795137** intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, acceso presso la Banca Popolare Emilia Romagna (BPER Banca), Filiale di Vibo Valentia, **IBAN: IT13T0538742830000004795137** ovvero a mezzo assegno circolare intestato al Tribunale di Vibo Valentia, Proc. Es. 11/2025 con riferimento al lotto di interesse.
Il delegato curerà il successivo deposito sul medesimo conto corrente.
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 06. 07. 2021 è la società **Edicom Finance srl**, corrente in Padova, Via Piazzetta Amleto. Sartori n. 18, p. iva 05091140961, iscritto nel registro di cui all'art. 3 del succitato D. M. 26 febbraio 2015 n. 32.
Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal GE, nel luogo come sopra indicato.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c. p. c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c. p. c. .
Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c. p. c. , il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c. p. c. .

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari, come detto, al 10% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso la Banca Sella, IBAN IT02A0326812000052914015770.
Tale bonifico deve perfezionarsi **non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura ***cauzione***, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.
Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione può essere versata, oltre che nella modalità su descritta, tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA-PROC. ESEC. N 11/2025 R. G. E. I**. con indicazione del relativo lotto) 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, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale

- maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (bottone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2)** firmare digitalmente l'offerta (bottone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere

anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato; è comunque consentito presentare l'offerta anche priva di bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del *file offertaIntegrale. xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere reindirizzato al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert. it.

L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D. M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26. 2. 2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26 febbraio 2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c. p. c.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica autorizzato dal GE, presso la sala d'asta, all'indirizzo sopra indicato.

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il

seguente link: https://pst. giustizia. it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP. pdf).

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato, 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 dal professionista delegato sul ***Portale delle Vendite Telematiche***, sui siti *internet* *www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it* , , www.garavirtuale.it; *e* *www.asteannunci.it** ed anche su asta legale e aste giudiziarie e su uno o più quotidiani di informazione a diffusione locale a scelta del professionista delegato, non avendo, la parte procedente, espresso precise indicazioni in merito a quest'ultimo aspetto.
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,previo appuntamento , **presso il proprio studio**, **all'indirizzo sopra indicato**.

Stefanaconi - Vibo Valentia li 09/11/2026

Il professionista delegato
Avv. Caterina Pondaco



Firmato digitalmente da:
Pondaco Caterina
Firmato il 09/11/2026 17:00
Seriale Certificato: 4160895
Valido dal 14/01/2025 al 14/01/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA