

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 35/2023 R.G.Es. promossa da

GOPOWER srl

contro

XXXX XXXXX

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 35/2023	2
03. Dati Catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	4
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	5
07. Descrizione sommaria e valore per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 2)	5

Allegati

• il verbale di sopralluogo	7
• le copie delle ispezioni ipotecarie.....	10
• l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio.....	13
• la copia dell'atto di compravendita del 21/10/1982	14
• la copia dell'atto di compravendita del 20/01/1986	19
• la copia del bando	29
• la copia dell'ordinanza.....	33
• la copia delle disposizioni generali di vendita	38

01. Premessa

In data 04/07/2023, il G.E. dott.ssa Marta Caineri, ha conferito al sottoscritto ing. Domenico Palumbo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di RC col n°1397, con studio in Palmi alla via Rosselli n°23, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 35/2023 R.G.Es. I dati e le informazioni riportati, sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sull'immobile pignorato in Taurianova alla via Filippo Meda n°1. In data 01/08/2023, previo avviso alle parti nelle forme di rito, alla costante presenza del sottoscritto CTU e del custode giudiziario avv.ssa Maria Stella Morabito, non è stato possibile accedere all'interno degli immobili pignorati vista la perdurante assenza dell'esecutato e della comproprietaria. Successivamente in data 26/09/2023, previo avviso nelle forme di rito, alla costante presenza del sottoscritto CTU, del custode avv.ssa Morabito e della sig.ra XXXX XXXX, è stato possibile effettuare

l'ispezione (mediante rilievi plano-volumetrici e fotografici) del solo appartamento sito in via F. Meda ed abitato dalla sig.ra XXXX XXXXX. Successivamente, in data 09/10/2023, alla costante presenza del sottoscritto CTU, del custode avv.ssa Morabito e dell'esecutato sig, XXXX XXXXX, sono stati effettuati i rilievi dimensionali e fotografici del locale commerciale pignorato sito in via Gracco D'Agostino.

02. **Pignoramento p.e. n° 35/2023**, notificato in data 17/04/2023.

trascritto: 14/06/2023 al n°12141 Reg.Gen. e al n°8577 Reg.Part.

a favore: GOPOWER srl con sede in Firenze, cod.fisc.: 06367780480

Per 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 2

contro: XXXX XXXXX, nato a Taurianova (RC) il XX/XX/XXXX,

cod.fisc.: XXXXXXXXXX

unità neg. 1: Immobile in Taurianova,

Foglio 52 part.255 via Gracco d'Agostino, piano terra, cat.C/1, cl.3, cons. 65 mq, sup.53 mq, rendita 402,84 €

unità neg. 2: Immobile in Taurianova,

Foglio 55 part.631 sub.6 via Filippo Meda n°1 scala B, piano terra, cat.A/3, cl.1, consistenza 7 vani, rendita 256,68 €

NOTA : Sulle unità immobiliari non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Taurianova, bene intestato a XXXXX XXXXXX per la piena proprietà :

- **Foglio 55 part.631 sub.6**, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Rendita 256,68 €, via F. Meda n°1 Scala B, Interno 2, Piano Terra.

Tale identificativo deriva da una Variazione della Toponomastica del 12/11/2021, Pratica n.

RC0169622 : in precedenza la via pubblica era individuata come via Roma. In data 10/09/2004 vi era già stata una Variazione per Modifica di Identificativo, Pratica n. RC0185675 (n°19627.1 /2004): l'immobile in precedenza era individuato al Foglio 55 part. **363** sub.6, sin dall'impianto meccanografico del 1987.

~ Catasto Fabbricati di Taurianova, bene intestato a XXXXX XXXXX per 1/2 della piena proprietà e per la quota rimanente di 1/2 a XXXX XXXXX :

- **Foglio 52 part.255**, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 65 mq, Rendita 402,84 €, via Gracco d'Agostino, Piano Terra.

Tale identificativo deriva da una Variazione del Classamento del 20/12/1985 prat. 298192 in atti dal 19/12/2001 e dalla Superficie d'impianto pubblicata il 9/11/2015 sup.=52 mq. L'immobile risulta invariato sin dall'impianto meccanografico del 1/1/1989.

04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Taurianova, foglio 55, part. 631 sub.6.**

Intestati: in data antecedente al ventennio, per la piena proprietà, al sig. XXXXX XXXXX, nato a Taurianova il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXX

Titolo: atto di Compravendita per notaio Zumbo del 21/10/1982 rep. 254, trascritto alla Conservatoria di RC il 27/10/1982 al n°12673 reg. part. e al n°14238 reg. gen.

acquirente: sig. XXXXX XXXXX per la piena proprietà

venditori: sigg.ri XXXX XXXX, nato a Taurianova il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXX e XXXX XXXX, nata a Taurianova il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXX, per la piena proprietà, 1/2 ciascuno

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Taurianova, foglio 52, part. 255**

Intestato: in data antecedente al ventennio, per 1/2 ciascuno della piena proprietà, in comune ed indiviso, ai sigg.ri XXXXXXX XXXXX, nato a Taurianova il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXX in regime di comunione dei beni con XXXXX XXXXX, nata a

Taurianova il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXX

Titolo: atto di compravendita per notaio Zumbo del 20/1/1986 rep. 1293, trascritto alla Conservatoria di RC il 18/2/1986 al n°2102 reg. part. e al n°2378 reg. gen.

acquirenti: per 1/2 ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, sigg.ri
XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX

venditore: XXXX XXXXXX, nata a Taurianova il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXX per la piena proprietà

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalle visure effettuate in data 11/07/2023 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale:**

iscritta: in data 21/10/2005 al n°29054 Reg. Gen. e al n°8822 Reg. Part.

a favore: ETR SpA con sede in Cosenza, c.f.: 12158250154, domicilio legale eletto via V. Emanuele n°71, Reggio Calabria,

per la piena proprietà dell'immobile in Taurianova **Foglio 55 part.631 sub.6** e per 1/2 della piena proprietà dell'immobile in Taurianova **Foglio 52 part.255**, per un capitale di 18.228,25 €. e per la somma totale di 36.456,50 €.

contro: XXXXX XXXXX, nato a Taurianova il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXX

derivante da: atto amministrativo del 08/09/2005 rep.21541/94 ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e ss.mm.ii.

- **Ipoteca legale:**

iscritta: in data 24/05/2010 al n°10182 Reg. Gen. e al n°2146 Reg. Part.

a favore: ETR SpA con sede in Cosenza, c.f.: 12158250154, domicilio legale eletto EQUITANIA ETR SpA, vico Vitetta n°26, Reggio Calabria,

per la piena proprietà dell'immobile in Taurianova **Foglio 55 part.631 sub.6**, per un capitale di 48.676,47 €. e per la somma totale di 97.352,94 €.

contro: XXXX XXXXX, nato a Taurianova il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXX

derivante da: atto amministrativo del 05/05/2010 rep.4001/94 ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e ss.mm.ii.

Pignoramento di cui alla presente procedura, notificato in data 25/02/2021.

trascritto: 14/06/2023 al n°12141 Reg.Gen. e al n°8577 Reg.Part.

a favore: GOPOWER srl con sede in Firenze, cod.fisc.: 06367780480

per la piena proprietà dell'immobile in Taurianova **Foglio 55 part.631 sub.6** e per 1/2 della piena proprietà dell'immobile in Taurianova **Foglio 52 part.255**.

contro: XXXXX XXXXX, nato a Taurianova il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXX

Derivante da: atto di precetto in rinnovazione, notificato il 30/01/2023.

Nota : vi è un'ipoteca giudiziaria, NON CANCELLATA e NON RINNOVATA, iscritta il 25/02/1993 al n°2494 Reg.Gen. e al n°145 Reg.Part. per una somma totale di 20.000.000 £. a favore di Credito Emiliano SpA e contro XXXXX XXXXX per la piena proprietà Foglio 55 part.631 sub.6 e contro XXXXX XXXX e XXXX XXXXX per la piena proprietà, 1/2 ciascuno, del Foglio 52 part.255

06. **Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

nessuna

07. **Descrizione sommaria e valore per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 2)**

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 2 lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

LOTTO 1

Comune di Taurianova, via F. Meda n°1, piena proprietà di un appartamento di 112,73 mq lordi oltre 8,05 mq di verandine, sito al pianterreno di un maggior complesso residenziale a due piani fuori terra con ampia corte comune recintata, identificato nel Catasto Fabbricati al **foglio 55, part. 631 sub.6.**

Prezzo base d'asta _____ **63.800,00 €.**

LOTTO 2

Comune di Taurianova, via Gracco D'Agostino n°2, quota di 1/2 della piena proprietà di un locale commerciale sito al piano terra, identificato nel Catasto Fabbricati al **foglio 52, part. 255**

Prezzo base d'asta _____ **11.750,00 €.**

Palmi, 10/10/2023

Il ctu
ing. Palumbo Domenico



Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 35/2023

IL SOTTOSCRITTO CANCELLIERE AI SENSI DELL'ART.490 C.P.C

AVVISA

CHE IL G.E. DOTT.SSA MARTA CAINERI CON ORDINANZA DEL _____ HA FISSATO DAVANTI A SE' NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI FALCONE DEL TRIBUNALE DI PALMI SITO IN VIA ROMA L'UDIENZA DEL _____ ORE **9,30** PER LA VENDITA SENZA INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI GOPOWER SRL CON IL SUO PROCURATORE AVV. FEDERICA MANZO, CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 35/2023 R.G.E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n°1

Comune di Taurianova, via F. Meda n°1, piena proprietà di un appartamento sito al pianterreno di un complesso residenziale a due piani fuori terra, con ampia corte comune recintata, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 55, part. 631 sub.6. L'immobile sorge in zona periferica ma urbanizzata, pianeggiante e a breve distanza dalla strada provinciale SP1 di primaria importanza. L'appartamento è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno e due stanze da letto. L'alloggio si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'umidità nelle murature per risalita capillare e muffe in alcuni soffitti. Serramenti di qualità modesta, bagno in buone condizioni, impianti tecnologici efficienti. L'immobile occupa complessivamente una superficie lorda di 112,73 mq, per una superficie calpestabile di 83,16 mq ed un'altezza utile interna di 289 cm, oltre 8,05 mq totali delle due verandine. Il maggior complesso residenziale è stato realizzato da INA Casa in data antecedente il 1967.

Prezzo base d'asta _____ **63.800,00 €.**

Offerta minima in aumento _____ **€.**

LOTTO n°2

Comune di Taurianova, via Gracco d'Agostino n°2, quota 1/2 della piena proprietà di un locale commerciale sito al piano terra di un edificio, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 52, part. 255. L'immobile sorge in zona periferica ma urbanizzata, pianeggiante e a breve distanza dalla strada provinciale SP1 di primaria importanza. Il piccolo edificio in muratura ha una planimetria inusuale, era utilizzato per attività commerciale, ma poi è rimasto in disuso da diverso tempo: attualmente è utilizzato solo come deposito di masserizie. Scarse le finiture e i serramenti; il piccolo bagno versa in pessime

condizioni. Il fabbricato occupa una superficie lorda complessiva di 47,74 mq per una superficie netta di 36,27 mq ed un'altezza utile interna di 300 cm. Da completare la pratica di Condonio Edilizio.

Prezzo base d'asta _____ **11.750,00 €.**

Offerta minima in aumento _____ **_____ €.**

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita).
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art 571 C.P.C per come novellato dal D.L 83/015;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c, per come novellato dal D.L 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art.573 c.è.c per come novellato D.L 83/2015
 - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si può presentare un'unica offerta specificando per quali lotti si partecipa nonché il prezzo offerto per ciascuno di esso;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n.35/2023" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al custode per la cancellazione dei gravami, nonché per la trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento. Il relativo importo, non conoscibile a priori, sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione salvo il deposito di un importo forfettario per come indicato al punto successivo;
- 7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base(30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad € 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n.35/2023, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del **migliore** offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini della individuazione della migliore offerta il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, per come indicato nell'art. 573 c.p.c per come novellato dal D.L.83/015. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.173 c.p.c il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

- 11) 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. Per le modalità relative a tale contratto di rinvia alle "Disposizioni generali sulla vendita senza incanto" allegate all'ordinanza di vendita.

Maggiori informazioni in Cancelleria o presso il custode e sul sito Internet www.asteannunci.it.

Palmi li

Il Cancelliere A2/F4



Tribunale di Palmi
Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 35/2023 R.G.E.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del _____;

All'udienza del _____;

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

1. ritenuto che:

- per la natura del bene pignorato
- per il valore raggiunto dai beni a fronte dei vari ribassi
- per l'epoca della presente procedura incardinata nel _____
- per il fatto che il bene è attualmente occupato dal debitore

Non ha particolare utilità la nomina di un custode diverso dal debitore;

2. visto l'art.559, 3° e 4° comma c.p.c.;

ritenuto essenziale al fine di garantire un più celere ed efficace svolgimento della procedura di vendita sostituire il custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato e che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile tale sostituzione;

NOMINA

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato

_____ nato/a a _____ (____) il _____

con studio in _____

Telefono _____ **Fax** _____ **email** _____ **@** _____

e lo delega alla effettuazione delle attività di cui ai numeri 11 e 12 dell'art. 591 bis c.p.c., se rientrante nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c., nonché alla redazione degli avvisi d'asta da consegnare in cancelleria.

Il professionista designato custode e delegato per le operazioni sopra indicate, presente in aula, dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito. Il professionista designato custode, presa visione dei compiti a lui affidati, dichiara di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art.51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, dichiara di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

L.c.s. _____

Il Giudice consegna al custode copia delle “*Disposizioni Generali sulla custodia*”.

- Convoca il professionista nominato custode e destinatario di delega parziale il giorno _____ per il conferimento dell’incarico e la visione dei compiti affidati
- Manda alla Cancelleria di dare avviso al Custode nominato

D I S P O N E

che il custode nominato cui vengono delegate anche le attività di cui all’art. 591-bis, comma 2, nn.11) e 12) c.p.c., se rientrante nell’elenco di cui all’art. 179 ter disp att. c.p.c., nonché la redazione della bozza del decreto di trasferimento che verrà controllata e sottoscritta dal G.e., esegua il proprio incarico secondo quanto indicato nelle “*Disposizioni Generali sulla Custodia e sulla delega parziale*” di cui può prelevare copia presso la Cancelleria Esecuzioni;

A S S E G N A

al custode la somma di € _____ a titolo di fondo spese che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile in prededuzione ex art.2770 c.c.) del creditore che oggi ha dato impulso alla vendita;

P R E C I S A

- che con esclusione della somma sopra indicata l’attività del custode o delegato verrà retribuita esclusivamente all’esito dell’approvazione del rendiconto finale della gestione al momento dell’approvazione del piano di riparto, a meno che tutti i creditori non siano concordi nella richiesta di riparto parziale, a carico della procedura, che in ogni caso deve essere autorizzata dal G.e.;

che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignorante ed intervenuti;

- che le competenze in favore del delegato verranno calcolate ai sensi D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e quelle del custode ai sensi del D.M. n. 80/ 2009. Sono poste a carico dell’aggiudicatario o dell’assegnatario **la metà** del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale, ai sensi dell’art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227.

- che l’eventuale rinuncia alla vendita da parte del creditore che oggi ha dato impulso alla procedura dovrà essere comunicata, anche via fax, al custode incaricato degli adempimenti pubblicitari, almeno 4 mesi prima della data fissata per la vendita e che, in questo caso, il custode dovrà dare comunicazione dell’avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se taluni di essi intenda ugualmente procedere alla vendita anticipando la spese necessarie al compimento delle prescritte formalità pubblicitarie;

dato atto di quanto sopra:

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
- verificata la regolarità degli avvisi;
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

ritenuto non ricorrere le condizioni previste dall’art. 503, 569 c.p.c. per la vendita con incanto (probabilità di vendita del bene ad un prezzo superiore della metà del valore di stima)

D I S P O N E

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita unicamente **SENZA INCANTO**, in n°2 lotti ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d’asta) a:

€.	63.800,00	per il lotto n°1
€.	11.750,00	per il lotto n°2

Precisa che è valida l’offerta inferiore al suddetto prezzo base con un ribasso non superiore ad un quarto del prezzo base (c.d. offerta minima) ed in tal caso troverà applicazione quanto previsto dagli artt. 572 e 573 c.p.c.

F I S S A

Termine agli interessati all’acquisto sino al _____ ore 12.00 per il deposito di offerte ai sensi dell’art. 571 c.p.c.

F I S S A

l’udienza per la deliberazione sull’offerta e per l’eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell’art.573 c.p.c. per il giorno

ore 9,30, precisando sin d’ora **che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9:30 e dunque gli offerenti dovranno presentarsi per tale ora;**

S T A B I L I S C E

per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

€	per il lotto n°1
€	per il lotto n°2

DISPONE

che, salvo quanto qui espressamente previsto, gli adempimenti pubblicitari relativi alla vendita, le modalità di presentazione delle offerte, le operazioni di vendita senza incanto, l'ambito di estensione della custodia oggi conferita ed ogni altro aspetto normativo inerente lo svolgimento e la disciplina della presente procedura sia regolato dalle depositate "Disposizioni generali in materia di vendita senza incanto" che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere;

RENDE NOTO

- che gli offerenti possono sempre visionare l'immobile accompagnati dal custode in assenza del debitore esecutato;
- 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;
- 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet www.asteannunci.it **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

DISPONE

-(**PUBBLICITA' A CURA DEL CUSTODE**) che della vendita sia data pubblica notizia, a cura del custode giudiziario oggi nominato a spese del creditore che da impulso alla vendita _____, secondo le modalità illustrate nelle "Disposizioni generali in tema di vendita senza incanto" allegate alla presente ordinanza nonché secondo quanto stabilito nelle "Disposizioni generali sulla custodia"

-(**PUBBLICITA' A CURA DEL CREDITORE**) che della vendita sia data pubblica notizia a cura del creditore che ha dato impulso alla vendita _____ ovvero del creditore munito di titolo esecutivo _____ secondo le modalità illustrate nelle "Disposizioni generali in tema di vendita senza incanto" allegate alla presente ordinanza e con l'avvertimento che in mancanza dell'adempimento degli oneri pubblicitari da parte sua si provvederà ad affidare tale incombenza al custode giudiziario;

- che il soggetto, creditore o custode, incarico degli adempimenti pubblicitari dovrà produrre, nelle mani del Giudice dell'Esecuzione, all'udienza fissata per la vendita, prova degli adempimenti pubblicitari adempiuti ovvero: 1. copia del quotidiano 2. attestazione dell'inserzione dell'ordinanza di vendita nonché della perizia sul sito internet;

DISPONE

Che il **creditore procedente/ custode nominato** dia comunicazione dell'ordinanza che dispone la prima vendita ed in tutti i casi in cui la procedura venga riassunta dopo un periodo di sospensione dalle vendite, ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore esecutato e al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. C.p.c. **entro gg. 90** dalla data odierna,

AVVERTE

Che le modalità di presentazione delle offerte e di pagamento del prezzo sono descritte nelle "Disposizioni Generali in tema di vendita senza incanto" che si allegano alla presente ordinanza e che si intendono qui integralmente richiamate;

AVVERTE

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n°1

Descrizione: via F. Meda n°1, piena proprietà di un appartamento sito al pianterreno di un complesso residenziale a due piani fuori terra, con ampia corte comune recintata. L'immobile sorge in zona periferica ma urbanizzata, pianeggiante e a breve distanza dalla strada provinciale SP1 di primaria importanza. L'appartamento è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno e due stanze da letto. L'alloggio si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'umidità nelle murature per risalita capillare e muffe in alcuni soffitti. Serramenti di qualità modesta, bagno in buone condizioni, impianti tecnologici efficienti. L'immobile occupa complessivamente una superficie lorda di 112,73 mq, per una superficie calpestabile di 83,16 mq ed un'altezza utile interna di 289 cm, oltre 8,05 mq totali delle due verandine.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: l'appartamento è abitato dalla sig.ra XXXX XXXXX.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati di Taurianova, Foglio 55 part.631 sub.6, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Rendita 256,68 €, via F. Meda n°1 Scala B, Interno 2, Piano Terra. Bene intestato a XXXX XXXXX per la piena proprietà

Confini: l'alloggio confina con androne e scala condominiale, con alloggio XXXX, con corte comune, con proprietà XXXX, salvo se altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca legale iscritta in data 21/10/2005 al n°29054 Reg. Gen. e al n°8822 Reg. Part. - Ipoteca legale iscritta in data 24/05/2010 al n°10182 Reg. Gen. e al n°2146 Reg. Part. - Pignoramento trascritto in data 14/06/2023 al n°12141 Reg.Gen. e al n°8577 Reg.Part.

Conformità catastale: l'ingombro del maggior fabbricato reale corrisponde a quello che si rileva dalla mappa catastale. Non è stato possibile reperire la planimetria catastale dell'alloggio: ciò è dovuto probabilmente alla particolare circostanza che, al momento dell'accatastamento, l'immobile aveva una diversa identificazione catastale (in origine era identificato alla part.363 sub.6 mentre oggi è identificato alla part. 631 sub.6).

Conformità urbanistico-edilizia: il maggior complesso residenziale è stato realizzato da INA Casa in data antecedente il 1967. Non si vedono ampliamenti e/o sopraelevazioni che possano far sospettare addizioni rispetto all'impianto originale.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia con centralina apparentemente conforme alla legislazione vigente. Efficiente l'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in alluminio. Locale igienico in buone condizioni.

Servitù: no.

Altro: non vi sono delle vecchie spese condominiali insolute.

LOTTO n°2

Descrizione: Comune di Taurianova, via Gracco d'Agostino n°2, quota 1/2 della piena proprietà di un locale commerciale sito al piano terra di un edificio identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 52, part. 255. L'immobile sorge in zona periferica ma urbanizzata, pianeggiante e a breve distanza dalla strada provinciale SP1 di primaria importanza. Il piccolo edificio in muratura ha una planimetria inusuale, era utilizzato per attività commerciale, ma poi è rimasto in disuso da diverso tempo: attualmente è utilizzato solo come deposito di masserizie. Scarse le finiture e i serramenti; il piccolo bagno versa in pessime condizioni. Il fabbricato occupa una superficie lorda complessiva di 47,74 mq per una superficie netta di 36,27 mq ed un'altezza utile interna di 300 cm.

Diritto da vendere: quota 1/2 della piena proprietà.

Stato di possesso: il locale commerciale è in uso al sig. XXXXX XXXX come deposito.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati di Taurianova, Foglio 52 part.255, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 65 mq, Rendita 402,84 €, via Gracco d'Agostino n°2, Piano Terra. Bene intestato a XXXX XXXXX per 1/2 della piena proprietà e a XXXXX XXXXXX per la residua quota di 1/2.

Confini: l'immobile confina con via Gracco d'Agostino, con rudere eredi XXXX XXXX, con fabbricato XXXX XXXXX, salvo se altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca legale iscritta in data 21/10/2005 al n°29054 Reg. Gen. e al n°8822 Reg. Part. - Pignoramento trascritto in data 14/06/2023 al n°12141 Reg.Gen. e al n°8577 Reg.Part.

Conformità catastale: l'ingombro del fabbricato reale corrisponde a quello che si rileva dalla mappa catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: Da completare la pratica di Condonò Edilizio.

Impianti: vi è solo l'impianto elettrico sottotraccia; non vi è l'impianto di riscaldamento né di climatizzazione. Locale igienico in disuso ed in pessime condizioni.

Servitù: no.

Altro: no.

DISPOSIZIONI GENERALI IN TEMA DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE il nome** di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita). Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. per come novellato dal D.L. n. 83/2015 (75% del prezzo base d'asta)
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
 - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L. n. 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per come novellato D.L. n. 83/2015
 - a. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si può presentare un'unica offerta specificando per quali lotti si partecipa nonché il prezzo **offerto per ciascuno di esso**;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n.35/2023" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) le competenze in favore del delegato verranno calcolate ai sensi D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e quelle del custode ai sensi del D.M. n. 80/ 2009. Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227;
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode/delegato posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base (30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad euro 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n.35/2023, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza. In caso di mancato deposito delle somme di cui al punto B) l'aggiudicazione verrà comunque revocata;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo in Cancelleria con le modalità già indicate nei punti precedenti; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) in caso di **mancato versamento** del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti si applica l'art. 573 c.p.c. per come modificato dal D.L. 83/2015; il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

- 11) 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 con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI - SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Procedura esecutiva. N.35/2023". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche depositare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione dovrà essere presentata al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. l'eventuale custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del 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 Conservatore dei RR.II. 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. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quarantesimo ed il novantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

ritenuto che in mancanza di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche del "portale delle vendite pubbliche" previste dall'art. 161 quater disp.att. c.p.c., per come novellato dal D.L. 83/2015, la pubblicità su quotidiani aventi diffusione nella zona interessata possa essere disposta dal giudice senza la necessità di sentire i creditori.

si dispone che della vendita dovrà essere data **pubblica notizia** mediante:

- 1) pubblicazione sul quotidiano "La Gazzetta del Sud" in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
 - a) numero di ruolo della procedura;
 - b) nome del Giudice dell'esecuzione;
 - c) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
 - d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
 - h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
 - i) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - j) ammontare del prezzo base ed ammontare del rilancio minimo nel caso di gara tra gli offerenti o di vendita con incanto;
 - k) termine per la presentazione delle offerte;
 - l) data, luogo ed ora fissata per la vendita;
 - m) orario di apertura delle buste;
 - n) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Cancelleria esecuzioni immobiliari, Tribunale Civile di Palmi - Sito internet www.asteannunci.it);
- 2) pubblicazione **almeno quarantacinque** giorni prima e **fino al giorno della vendita senza incanto** sul sito internet www.asteannunci.it dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima;
- 3) pubblicazione sul quindicinale La rivista delle aste giudiziarie e missiva, attraverso il servizio di postal target contenente l'avviso di vendita dell'immobile staggito;

Si dispone altresì che, quale prova dell'adempimenti dei suddetti incombenti pubblicitari dovrà essere prodotta in udienza da parte dell'incaricato a tale incombente, creditore procedente /custode: attestazione dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e copia del quotidiano.

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai n 2, 3 e 4 dovranno essere svolti a cura del creditore pignorante/ custode rivolgendosi alla Società Ediservice s.r.l. via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923. e- mail info.palmi@edicomsrl.it