

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 55/2022 R.G.Es.

promossa da

BELVEDERE SPV S.R.L.

per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A.

contro

AAAA+ 1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento p.e. n° 55/2022	
03. Dati Catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	2
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	3
• il verbale di sopralluogo.....	6
• le copie delle ispezioni ipotecarie.....	8
• la copia del bando.....	8
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	19

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate il **03.03.2023** sull' immobile oggetto di pignoramento sito in via San Giovanni Dei Rossi,135 scala B, 135 del Comune di Taurianova. In tale sede l'esecutato ha partecipato al sopralluogo, consentendo l'accesso ai luoghi di causa per effettuarsi i necessari rilievi metrici e fotografici.

02. Pignoramento p.e. n° 55/2022, notificato il **04.08.2022**

trascritto: **30.09.2022** ai nn. **16643/13687**



a favore: **BELVEDERE SPV S.R.L.**

contro: **AAAA- BBBB**

unità neg. 1:

Unità immobiliari ubicati nel comune di Taurianova (RC) **per il diritto di proprietà** dei signori AAAAe Stefania Colonna **in regime di comunione dei beni**, dei seguenti immobili distinti:

- diritto di piena proprietà di fabbricato sito nel Comune di Taurianova (RC), censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **51**, particella **686**, sub. **27**, cat. **A/3**, vani 6,5;
 - diritto di piena proprietà di un vano adibito a garage sito nel Comune di Taurianova (RC), censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **51**, particella **686**, sub. **19**, cat. **C/6**, 21 metri quadrati.
- Non esistono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà degli esecutati così come risulta dai registri immobiliari.

03. **Dati catastali**

Unità immobiliari facente parte di un complesso residenziale in area 167 PEEP del vigente PRG del Comune di Taurianova così distinti:

- foglio **51**, part. **686** sub.**27** cat. **A/3** cl. **3** vani 6,5 piano **2** interno 4 scala B in via San Giovanni dei Rossi,135 P2- Località Baldari;
- foglio **51** sub. **19** cat. **C/6** cl. 2 mq. 21 piano **T**
bene intestato a:

AAAA e BBBB coniugi in comunione dei beni.

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

- ~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Taurianova foglio **51**, part. **686** sub.**27** cat. **A/3** cl. 3 vani 6,5 piano 2 interno 4 scala B - e sub. **19** cat. **C/6** cl. 2 mq. 21 piano T scala B - Località Baldari.
- Intestati: in data anteriore al ventennio ventennio (dal 30.09.2002 al **30.09.2022**)
- **AAAA** in regime di comunione dei beni- **esecutato**-

Titolo: atto di **compravendita** Autuori Maria Luisa di Bova Marina trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare in data **24/02/1999** ai nn. **2270/2687**

venditore: **CCCC** Sede TAURIANOVA (RC) Codice fiscale 00048200802

acquirente: **AAAA** [REDACTED] acquistava, in regime di comunione legale con **BBBB**

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

Dalle visure effettuate in data **07.02.2023** presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria e dalla certificazione notarile in atti, risulta che nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:



1. Ipoteca volontaria: in RINNOVAZIONE all'iscrizione n. 1066 del 9 ottobre 1997 derivante da Contratto di mutuo condizionato a rogito del notaio Autuori Maria Luisa di Bova Marina in data 3 ottobre 1997, numero 51837 di repertorio per complessivi euro 278.886,72 di cui euro 92.962,23 per capitale.

- Iscritta il **04.09.2017** ai nn. 13777/1338.

a favore Istituto Bancario San Paolo Di Torino S.P.A. Codice fiscale 06210280019.

contro:

* **CCCC** **occo** 
fiscale  (oggetto contro iscrizione originaria)
* **AAAA**  Codice
fiscale 

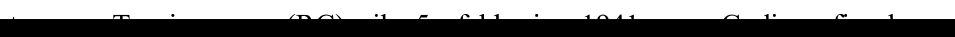
* Si precisa che l'ipoteca originaria è stata iscritta il 9 ottobre 1997 ai numeri 1066/14135, per complessive lire 2.700.000.000 di cui lire 900.000.000 per capitale, a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A., contro CCCC per il diritto di intera piena proprietà degli immobili in TAURIANOVA censiti al NCT fg. 48 part. 219 e NCT fg. 51 part. 638 e 640 (fabbricati in corso di costruzione)

2. Ipoteca volontaria in RINNOVAZIONE all'iscrizione n. n. 537 del 13 maggio 1998 derivante da Contratto di mutuo condizionato rogito notaio Autuori Maria Luisa di Bova Marina in data 8 maggio 1998, numero 53575 di repertorio per complessivi euro **15.493,70** di cui euro **7.746,85** per capitale.

- Iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare il **03.04.2018** al n. **5486** del registro generale e al n.**508** del registro particolare;

A favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 06210280019

Contro:

CCCC n.  (C) n. 5 - 611 n. 1941 n. 
 (oggetto contro iscrizione originaria)

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: in comune di TAURIANOVA (RC) -

- **NCEU fg. 51 part. 686 sub. 27** cat. A/3 vani 6,5 piano 2 scala B - Località Baldari
NCEU fg. 51 part. 686 sub. 19 cat. C/6 mq. 21 piano T scala B - Località Baldari
(ex NCT fg. 48 part. 219 e NCT fg. 51 part. 638 e 640).

* Si precisa che l'ipoteca originaria è stata iscritta il **13 maggio 1998 ai numeri 537/6624**, per complessive lire 450.000.000 di cui lire 225.000.000 per capitale, a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A., contro CCCC per il diritto di intera piena proprietà degli immobili in TAURIANOVA censiti al NCT fg. 48 part. 219 e NCT fg. 51 part. 638 e 640 (fabbricati in corso di costruzione)

06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data **07.02.2023** risulta che, successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.



Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

Le unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, consistono in un appartamento posto al secondo piano (3°P.f.t.) ed un garage pertinenziale al piano terra facenti parti di un complesso residenziale di tipo economico- popolare composto da tre corpi di fabbrica A-B-C a quattro piani fuori terra, ognuno dei quali è composto da 6 appartamenti, per complessivi 18 alloggi adibiti a civile abitazione e 18 locali garage a piano terra.

L'intero complesso edilizio con tipologia in linea è stato realizzato su una superficie di circa 3695 ed è composto da due corpi di fabbrica:

- uno costituito dai corpi A e B aderenti l'uno all'altro;
- uno isolato costituito dal corpo C.

Le unità immobiliari oggetto della procedura fanno parte del corpo B.

L'accesso al complesso edilizio avviene dalla strada Comunale di via San Giovanni Dei Rossi, nella quale è ubicato il cancello condominiale che azionato elettronicamente consente di accedere alla corte comune e successivamente al porticato e al corpo scala condominiale di ogni corpo edilizio.

Le unità immobiliari oggetto della procedura ricadono nel corpo B del complesso residenziale sopra descritto e sono distinti nel n.c.e.u. del Comune di Taurianova rispettivamente:

- foglio **51**, particella **686**, sub. **27**, cat. **A/3**, vani 6,5 – Abitazione di tipo economico **P2**;
- foglio **51**, particella **686**, sub. **19**, cat. **C/6**, mq 21 – Garage PT

L'appartamento di civile abitazione è posto al piano secondo del corpo B, ed ha accesso dal vano scala con annesso ascensore, che dal piano terra porta al piano secondo (3°p.f.t.). L'unità immobiliare è composta da un piccolo ingresso dal quale vi si trova un ampio vano— soggiorno cucina, due bagni e n. 3 camere da letto , oltre una piccola veranda coperta e un balcone. Mentre il vano garage posto al piano terra è composto da un unico vano con accesso sia pedonale dal porticato e sia carrabile dalla corte esterna condominiale.

Per quanto riguarda la consistenza dell'unità immobiliari si riporta quanto di seguito:

- **Appartamento di civile abitazione**, riportato nel n.c.e.u. al **51**, particella **686**, sub. **27**, cat. **A/3**, Piano Secondo (3°p.f.t.). Esso trova accesso dal vano scala con annesso ascensore e risulta costituito da un piccolo corridoio della superficie di mq 11,80 che collega- un ampio vano salotto-cucina della superficie di circa mq 33,70; una piccola camera da letto che misura circa 10,40 mq, un bagno con doccia della superficie di circa 4,45, un vano wc con vasca da bagno della superficie di circa mq 5,40; un camera da letto della superficie di mq 12,50 con balcone di circa 4,80 mq e una camera matrimoniale che misura circa 15,90 mq, oltre una piccola veranda della superficie di mq 9,40, il tutto in uno stato di buona conservazione. I pavimenti sono in monocottura mentre i rivestimenti e battiscopa sono in ceramica. Gli infissi sono in legno con doppio vetri e tapparelle in pvc. L'impianto elettrico è tipo sottotraccia incassato con punto luce a pulsante, impianto idrico con tubazione in



polietilene, mentre l'impianto di riscaldamento è costituito con elementi in alluminio e caldaia a metano autonoma. Ha una superficie netta di circa di mq 94,15 mq e 14,20 mq di balconi. (all.F).

- **Vano garage** a piano terra, distinto nel n.c.e.u al foglio **51**, particella **686**, sub. **19**, cat. **C/6**, mq 21. Esso trova accesso diretto sia dal porticato per mezzo di una porta in metallo sia dalla corte esterna per mezzo di una porta basculante in lamiera zincata. Esso è composto da un unico vano completamente finito, con intonaci di tipo civili e pavimento in ceramica oltre ad essere dotato di impianto elettrico sottotraccia. Ha una superficie netta di circa 22,90 mq. Da un punto di vista urbanistico edilizio, l'unità immobiliare è stata edificata in seguito al rilascio della concessione edilizia prot. 15967 del 21.11.1996 a cui è seguito il collaudo statico delle opere in c.a, ai sensi dell'art.67 del dpr 380/2001 con attestato di deposito n. 748 del 21.01.1998, rilasciato dal settore tecnico di Reggio Calabria, e successivamente in data 06.03.2009 è stato rilasciato, dal Comune di Taurianova, il certificato di abitabilità n.1/P/09 per tutti gli alloggi che compongono il complesso edilizio. Risulta presente altresì un regolamento condominiale che regola la ripartizione delle spese delle parti condominiali, quali luce e pulizia scala, manutenzione ascensore, pulizia esterna e giardino ed il loro uso. Le funzioni di amministrazione di condominio vengono svolte a turnazione tra gli stessi condomini come previsto nel regolamento stesso.

Infine, l'unità immobiliare, così come riportata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Taurianova in data 16.03.2023 (all.D) non risulta essere soggetta a vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità e ricade nel PRG vigente in zona Omogenea B6- "Ambiti di conservazione e completamento conservativo"

Considerata la natura e le caratteristiche del bene pignorato, si propone un **lotto unico**.
a cui si rimanda.

LOTTO UNICO

Unità immobiliare:

- **Appartamento di tipo economico** al 2° piano (**3°p.f.t**) sito nel Comune di Taurianova in via San Giovanni Dei Rossi, 135 censito nel N.C.E.U. del **Taurianova** al foglio **51**, particella **686**, sub. **27**, cat. **A/3**, vani 6,5 – abitazione di tipo economico P2, rendita € 325,63.

- **Garage al PT** in via San Giovanni Dei Rossi, 135 sito nel Comune di Taurianova e censito nel N.C.E.U. del **Taurianova** foglio **51**, particella **686**, sub. **19**, cat. **C/6**, mq 21, rendita € 39,04.

Prezzo base d'asta _____ **88.226,14**

Dott. Ing. Mario MONTARELLO
Iscrizione all'Albo n° A 2440
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Mario Montarello

- **il verbale di sopralluogo**

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno duemilaventititre il giorno **03** del mese di **Marzo** alle ore 15:30 in via SAN GIOVANNI DEL ROSA, 135 ^{SCALAB} del Comune di Taurianova in adempimento all'incarico conferitomi dal Giudice Dott.ssa Marta Caineri del Tribunale di Palmi con dispositivo del 28.11.2022 nella procedura immobiliare n. **55/2022** tra **BELVEDERE SPV S.R.L. per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A.** e il signor [REDACTED] io sottoscritto Ing. Mario Montarello mi sono recato in detta località per rilevare ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato affidatomi.

Sul posto ho avuto le preziose del signor [REDACTED]
[REDACTED] esecutore, che ha provveduto a luoghi
oggetti di PENNA, UNITA PENNA AL CUSTO, DOTT.
Accordo. Ho provveduto ad effettuare delle misurazioni
e ~~ho~~ un rilievo fotografico che saranno
allegati alla C.T.U.

IL SIGNORE [REDACTED] DICHIARA CHE L'IMMOBILE È A SUO
USO E CHE ^{SULLO} ~~SULLA~~ STENO NON ESISTONO REGISTRATI
CONTRATTI DI LOCAZIONE. DICHIARA ANCHE CHE
NON RISULTA UN AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO MA
LE SPESE CONDOMINIALI, SONO PUNTUALMENTE PAGATE
AD UN CONDOMINIO CHE AMMINISTRA LE SPESE CONDOMINIALI,
QUALI LUCE SCALE, LUCE ESTERNA E CANTINACCE, ECC
RELATIVAMENTE ALLA SCALA B. IL SIGNORE [REDACTED] FORNISCe COPIA
~~STATALE~~, DEL VERBALE DI DEPOSITO DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
CON RELATIVO ^{REGOLAMENTO} ~~STATO~~ CITATO AL GATIFICAZIONE IN AGIBILITÀ

Studio Tecnico Ing. Mario Montarello Via Dante Alighieri 1 Trav.26 tel. 3398013670
e-mail mmontarello@libero.it

di titolo di proprietà. Le spese Condominiali
sono ~~esclusive~~ e sono ogni 2 Mese secondo
quanto riferisce il signor [REDACTED] e nessun
Lavoro di manutenzione è stato deciso
dal Condominio stesso

Si chiude detto verbale con cui il
Lello, confermato e fatto scire

[REDACTED] L'Esattore [REDACTED]



**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/02/2023 Ora 18:47:52
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T511394 del 07/02/2023

per dati anagrafici

Richiedente MNTMRA

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Sesso: Maschio
Data di Nascita: 25/06/1973
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 07/02/2023
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 23/03/1992

Elenco omonimi

7. [REDACTED]
Luogo di nascita TAURIANOVA (RC)
Data di nascita [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/02/1999 - Registro Particolare 2270 Registro Generale 2687
Pubblico ufficiale AUTUORI MARIA LUISA Repertorio 55795 del 28/01/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TAURIANOVA (RC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2017 - Registro Particolare 1338 Registro Generale 13777
Pubblico ufficiale AUTUORI MARIA LUISA Repertorio 51837 del 03/10/1997
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in TAURIANOVA (RC)
SOGGETTO DEBITORE
-



Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/02/2023 Ora 18:47:52
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T511394 del 07/02/2023

per dati anagrafici

Richiedente MNTMRA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1066 del 1997

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 634 del 25/07/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/07/2019.
Cancellazione parziale eseguita in data 09/08/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 03/04/2018 - Registro Particolare 508 Registro Generale 5486
Pubblico ufficiale AUTUORIMARIA LUISA Repertorio 53575 del 08/05/1998
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in TAURIANOVA(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 537 del 1998
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/09/2022 - Registro Particolare 13687 Registro Generale 16643
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 1136 del 04/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI IGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TAURIANOVA(RC)
Nota disponibile in formato elettronico

-Non risultano ulteriori formalità per la procedura esecutiva in corso alla data del 07.02.2023





Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 55/2022

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

AVVISA

CHE IL G.E. DOTT.SSA CAINERI MARTA 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
19/04/2023 ORE 9,30 PER LA VENDITA SENZA INCANTO E, NEL CASO DI ESITO NEGATIVO
DELLA VENDITA SENZA INCANTO, L'UDIENZA DEL __/__/2019 ORE **12,00** PER LA VENDITA
CON INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI
BELVEDERE SPV S.R.L. per mezzo della procuratrice speciale
BAYVIEWITALIA 106 S.P.A CON I SUOI PROCURATORI avv. **Avv. Roberto**
Calabresi avv. **Elisa Gaboardi**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Unità immobiliari:

- **Appartamento** di tipo economico sito nel Comune di Taurianova (RC), censito
al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **51**, particella **686**, sub. **27**,
cat. **A/3**, vani 6,5;
- **Vano garage** sito nel Comune di Taurianova (RC), censito al Catasto Fabbricati
del predetto Comune al foglio **51**, particella **686**, sub. **19**, cat. **C/6**, 21 metri
quadrati.

Prezzo base d'asta _____ **€ 88.226,14**

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 la 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.****" 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 55/2022 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 www.asteannunci.it

Palmi li

Il Cancelliere A/2 F4





TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 55/2022 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 numero **1**

lotti ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d’asta) a:

€ 88.226,14	per il 1° lotto
_____	per il 2° lotto
€ _____	per il 3° lotto
€ _____	per il 4° lotto
€ _____	per il 5° lotto
€ _____	per il 6° lotto

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;

☐

STABILISCE

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 1° lotto
€	Per il 2° lotto
€	Per il 3° lotto
€	Per il 4° lotto
€	Per il 5° lotto
€	Per il 6° lotto

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" allegata 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" allegata alla presente ordinanza e con l'avvertimento che in mancanza dell'adempimento degli oneri pubblicitari da parte sua si provvederà ad affidare tale onere 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.624bis 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

(riportare la descrizione dell'immobile data in pignoramento eventualmente integrata da quella del c.t.u. con l'esatta indicazione dei dati catastali e dell'ubicazione)

LOTTO UNICO

- piena proprietà di un **appartamento di tipo economico** sito nel Comune di Taurianova (RC), censito al Catasto Fabbricati al foglio **51**, particella **686**, sub. **27**, cat. **A/3**, vani **6,5** piano secondo (3° f.t);
- piena proprietà di un vano **garage** sito nel Comune di Taurianova (RC), censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **51**, particella **686**, sub. **19**, cat. **C/6**, P.T. della consistenza di 21 metri quadrati.

Le unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, consistono in un appartamento posto al piano secondo (3°p.f.t.) e da un garage al piano terra ricadenti entrambi nel corpo B di un complesso residenziale di tipo economico popolare. Quest'ultimo è composto da tre corpi di fabbrica (A-B-C) a quattro piani fuori terra, ognuno dei quali è composto da 6 appartamenti, per complessivi 18 alloggi adibiti a civile abitazione e 18 locali garage a piano terra.

L'accesso al complesso edilizio avviene dalla strada Comunale di via San Giovanni Dei Rossi, per mezzo di un cancello carrabile che consente il passaggio sulla corte comune ed in seguito al porticato e vano scala condominiale.

Le unità immobiliari oggetto della procedura ricadono nel **corpo B** del complesso residenziale sopra descritto e sono distinti nel n.c.e.u. del Comune di Taurianova rispettivamente:



- foglio **51**, particella **686**, sub. **27**, cat. **A/3**, vani 6,5 – abitazione di tipo economico P2;
- foglio **51**, particella **686**, sub. **19**, cat. **C/6**, mq 21 – Garage PT

L'appartamento posto al piano 2° (3°f.t.) con accesso dal vano scala ascensore – facente parte del Copo B del complesso residenziale- è costituito da un piccolo corridoio della superficie di mq 11,80; da un ampio vano salotto-cucina della superficie di circa mq 33,70; una piccola camera da letto che misura circa 10,40 mq, un bagno con doccia della superficie di circa 4,45, un vano wc con vasca della superficie di circa mq 5,40; una camera da letto della superficie di mq 12,50 con balcone di circa 4,80 mq e una camera matrimoniale che misura circa 15,90 mq, oltre una piccola veranda della superficie di mq 9,40, il tutto in uno stato di buona conservazione.

Il vano Garage posto a Piano Terra è composto da un unico vano completamente finito, con intonaci di tipo civili e pavimento in ceramica. Esso ha una superficie netta di circa 22,90 e risulta essere dotato di impianto elettrico sottotraccia collegato all'impianto dell'appartamento al p2.

Perciò che riguarda la destinazione urbanistica, entrambe le unità immobiliari, ricadono nel PRG vigente in zona Omogenea B6- “Ambiti di conservazione e completamento conservativo” per i quali, inoltre, non risultano essere soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità.

01. **Diritto da vendere:** Piena proprietà dell'esecutato in regime di comunione dei beni.
02. **Stato di possesso:** In sede di sopralluogo i beni erano in uso all'esecutato come da verbale di sopralluogo.
03. **Identificazione catastale:**
 - ***Appartamento di tipo economico** sito nel Comune di Taurianova in via San Giovanni Dei Rossi, 135 censito nel N.C.E.U. del **Taurianova** al foglio **51**, particella **686**, sub. **27**, cat. **A/3**, vani **6,5** – abitazione di tipo economico P2, rendita **€ 325,63**;*
 - ***Garage al PT** in via San Giovanni Dei Rossi, 135 sito nel Comune di Taurianova e censito nel N.C.E.U. del **Taurianova** foglio **51**, particella **686**, sub. **19**, cat. **C/6**, consistenza mq 21, rendita **€ 39,04***
04. **Confini:**
 - Appartamento al P2°** : a nord con palazzina corpo C, a sud con la corte condomiale, a est con sub. 12 ad ovest con vano scala B e sub. 26.
 - Garage a PT** : a nord con porticato sub. 17, a sud con la corte condomiale sub.1, a est con sub. 18 ad ovest con sub. 20.
05. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**
 - 1- **Ipoteca volontaria in RINNOVAZIONE** all'iscrizione n. 1066 del 9 ottobre 1997 iscritta **04.09.2017** ai nn. **13777/1338**;
 - 2- **Ipoteca volontaria in RINNOVAZIONE** all'iscrizione n. n. 537 del 13 maggio 1998;



3- Pignoramento trascritto: il **30.09.2022** ai nn. **16643/13687** a favore: **BELVEDERE SPV S.R.L.**

06. **Conformità catastale:** Le planimetrie catastali di entrambe le unità immobiliari (*all. E-1_2*) differiscono dalle planimetrie dello stato dei luoghi (*all. F-1_2*) per piccole variazioni planimetriche. Al piano secondo non risulta la presenza di una parete che divide il salotto dalla cucina, mentre al piano terra non risulta la presenza di una parete e la porta pedonale risulta essere spostata.

Pertanto, sarà necessaria la sua regolarizzazione presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio mediante una variazione per diversa distribuzione interna, previa presentazione di una pratica Cila in sanatoria art. 6 bis del dpr 380/2001 presso il Comune di Taurianova.

07. **Vincoli urbanistici:** Le unità immobiliari ricadono nello strumento urbanistico vigente- PRG- in zona Omogenea B6- "Ambiti di conservazione e completamento conservativo" Comunque non esistono vincoli urbanistici inibitori alla vendita (*all. D*).

08. **Conformità urbanistico-edilizia:** il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, è stata edificato in seguito al rilascio della concessione edilizia prot. 15967 del 21.11.1996 a cui è seguito il collaudo statico delle opere in c.a, ai sensi dell'art.67 del dpr 380/2001 con attestato di deposito n. 748 del 21.01.1998, rilasciato dal settore tecnico di Reggio Calabria, e successivamente in data 06.03.2009 è stato rilasciato, dal Comune di Taurianova, il certificato di abitabilità n.1/P/09 per tutti gli alloggi che compongono il complesso edilizio.

Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo geometrico dell'unità immobiliare oggetto della procedura e confrontando le planimetrie dello stato dei luoghi (*all.F*) con la planimetria catastale (*all.E*) datata 06.08.1998 sono emerse delle difformità derivanti da una diversa distribuzione interna (demolizione di una parete) di entrambe le unità immobiliare

In definitiva, le unità immobiliare in esame, sotto il profilo della regolarità urbanistica presentano una difformità planimetrica/catastale per i quali sarà possibile ottenere la sanatoria, mediante la presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) art. 6 bis del T.U. edilizia presso il Comune di Taurianova, correlata di tutta la documentazione tecnica e amministrativa e pagare a titolo di sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art 6 bis c.5 del dpr 380/2001, la somma di € 1.000,00 oltre alle competenze tecniche e diritti di segreteria che ammontano a circa € 600,00.

Impianti: elettrico conforme come da documentazione allegata al certificato di abitabilità n.1/P/09.

Servitù: nessuna.

Altro: corte comune



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
 - 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. **55/2022**" 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) 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, questi ultimi sono calcolati in base alla tabella D dell'attività notarile di cui al D.M. 140/2012. Il relativo importo, non conoscibile a priori, sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione, fatto 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/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. **55/2022**, 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'acquisito 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.55/2022". 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 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 adempimento 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

