

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 128/2014 R.G.Es. promossa da

BANCA CARIME SpA

contro

████████████████████

INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento p.e. n° 128/2014	1
03. Dati Catastali.....	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	2
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	3
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	4
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 3)	4
Allegati	
• il verbale di sopralluogo	6
• le copie delle ispezioni ipotecarie	7
• la copia del bando.....	11
• la copia dell'ordinanza.....	15
• la copia delle disposizioni generali di vendita	20

01. Premessa

Nonostante i ripetuti avvisi alle parti nelle forme di rito, numerosi sopralluoghi sono andati deserti in quanto l'esecutato era fuori sede per motivi di lavoro. I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 1/2/2016 sugli immobili oggetto di pignoramento siti in Gioia Tauro alla Strada Statale 18 al n°49.

02. Pignoramento p.e. n° 128/2014, notificato il 24/11/2014.

trascritto: il 21/01/2015 al n°921 Reg.Gen. e al n° 809 Reg.Part.

a favore: BANCA CARIME SpA

contro: ████████████████████

unità neg. 1: **Foglio 34 particella 1648 sub.3, sub.4, sub.5 e sub.6** per la piena proprietà.

- Non vi sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- 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 Gioia Tauro, beni intestati [REDACTED], per diritti pari alla piena proprietà,

Foglio 34 particella 1648 sub 3, via Strada Statale 18, piano interrato, in corso di costruzione e quindi senza rendita.

Foglio 34 particella 1648 sub 4, via Strada Statale 18, piano terra, categoria C/1, classe 3, consistenza 283 mq, rendita € 2.543,14.

Foglio 34 particella 1648 sub 5, via Strada Statale 18, primo piano, in corso di costruzione e quindi senza rendita.

Foglio 34 particella 1648 sub 6, via Strada Statale 18, secondo piano, in corso di costruzione e quindi senza rendita.

Da notare che l'appartamento al primo ed al secondo piano, distinto alla part.1648 sub.5 e sub.6, ha una corte pertinenziale esclusiva di circa 55 mq, distinta alla part.1648 sub.1 come bene comune non censibile, mentre il deposito/garage al piano interrato ed il locale commerciale al piano terra, distinti alla part.1648 sub.3 e sub.4, hanno una corte pertinenziale esclusiva di circa mq. 175 (adibita a piazzale parcheggi), distinta alla part.1648 sub. 2 come bene comune non censibile.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

~ **Beni identificati nel Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 34, part. 1648.**

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per diritti pari alla piena proprietà, al signor [REDACTED]
[REDACTED] nato a Varapodio il 15/02/1926.

Titolo: atto per notaio Nicola Porchi del 31/10/1968 rep.51184, trascritto il 02/11/1968, ai numeri 15531 / 14134.

venditori: [REDACTED] (nato a Gioia Tauro il 28/02/1901), diritti pari a metà.

[REDACTED] (nato a Gioia Tauro il 26/06/1914), diritti pari a metà.



acquirente: [redacted] diritti pari alla piena proprietà.

2) Intestati: [redacted], nata a Palmi il 28/06/1939, per diritti pari alla piena proprietà.

Titolo: atto per notaio Ettore Albanese del 29/06/1974 rep.34183, trascritto il 22/07/1974, ai numeri 9283 / 8276.

venditore: [redacted] diritti pari alla piena proprietà.

acquirente: [redacted], diritti pari alla piena proprietà.

Su tale terreno, la sig.ra [redacted] edifica ed accatista il fabbricato in c.a. e poi lo vende all'esecutat[redacted]

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 34, part. 1648 sub.3, sub.4, sub.5, sub. 6.**

3) Intestati: [redacted], nato a Palmi il 14/06/1979, per diritti pari alla piena proprietà.

Titolo: atto per notaio Stefano Poeta del 03/06/2008 rep.2130, trascritto il 05/06/2008, ai numeri 10738 / 8066.

venditore: [redacted] diritti pari alla piena proprietà.

acquirente: [redacted] coniugato in regime di separazione dei beni, diritti pari alla piena proprietà

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

Dalle visure effettuate 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 volontaria :**

iscritta: il 05/06/2008 ai numeri 10739/1475

a favore: Banca CARIME S.p.A.

contro: [redacted]

derivante da: garanzia di mutuo di 100.000,00 €. in forza dell'atto redatto dal notaio Poeta del



03/06/2008 rep.2131

unità neg. 1: Foglio 34 particella 1648 sub.3, sub.4, sub.5 e sub.6 per la piena proprietà.

- **Pignoramento :**

trascritto: il 21/01/2015 al n°921 Reg.Gen. e al n° 809 Reg.Part.

a favore: Banca CARIME S.p.A.

contro: ██████████

derivante da: Atto di precetto notificato ai sigg.ri ██████████ in data
13/10/2014

unità neg. 1: Foglio 34 particella 1648 sub.3, sub.4, sub.5 e sub.6 per la piena proprietà

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

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 28/08/2015 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

07. **Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 3)**

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 3 lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

LOTTO 1

Comune di Gioia Tauro, via Nazionale n°49, abitazione al primo ed al secondo piano, identificata nel Catasto Fabbricati al Foglio 34 particella 1648, sub.5 e sub.6 (con corte esclusiva pertinenziale della estensione di circa 55 mq, distinta con il sub. 1)

Prezzo base d'asta _____ **174.300,00 €.**

LOTTO 2

Comune di Gioia Tauro, via Nazionale n°49, locale commerciale al piano terra, identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 34 particella 1648, sub.4 (con corte di circa 175 mq, distinta con il sub.2



di pertinenza esclusiva della sub.3 e sub.4)

Prezzo base d'asta _____ **214.550,00 €.**

LOTTO 3

Comune di Gioia Tauro, via Nazionale n°49, deposito/garage al piano seminterrato, identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 34 particella 1648, sub.3 (con corte di circa 175 mq, distinta con il sub.2 di pertinenza esclusiva della sub.3 e sub.4)

Prezzo base d'asta _____ **60.750,00 €.**

Il ctu
Ing. Palumbo Domenico



VERBALI DI SOPRALLUOGO

IN DATA UNO DICEMBRE DI FEBBRAIO DELL'ANNO
MILLECINQUECENTO SEDICI (1/2/2016) IN GIOIA TAURO
ALLA VIA STATALE 18 AL N° 4), ALLE ORE
9,15 SONO COMINCIALE LE OPERAZIONI
DI SOPRALLUOGO DI CUI ALL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N° 128/2014 R.G.E. "BANCA
CALICE SPA [REDACTED]

ALLA COSTANTE PRESENZA DEL SOTTOSCRITTO
CTU, ING. PACUMBO DOMENICO, NOMINATO
DAL G.E. DOTT. M. COCCINI E DELL'ESECUTIVO
SIG. [REDACTED], SONO STATI

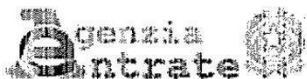
EFFETTUATI TUTTI I RICIEVI DIMENSIONALI
E FOTOGRAFICI DELL'IMMOBILE PIGNORATO
IN C.A. A TRE PIANI FUORI TERRA OLTRE
PIANO INTERBATO. IL SIG. [REDACTED] DICHIARA:
"NULLA", NIENTE MA RICHIESTA DI EVENTUALI
CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO
ELETTRICO ED EVENTUALI CONTRATTO DI
LOCAZIONE, IL SIG. [REDACTED] NON MI HA FORNITO
ALLCUNA COPIA.

L.C. 8

In Firma [REDACTED]

[REDACTED]





Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 28/08/2015 Ora 11:16:44
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RC 165830 del 2015
Ricevuta di cassa n. 16040
Ispezione n. RC 165833/3 del 2015
Inizio ispezione 28/08/2015 11:16:39

Richiedente PALUMBO

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

14/06/1979

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 27/08/2015

Periodo recuperato e validato dal -/-/1982 al 23/03/1992

Sezione 2:

Periodo parzialmente recuperato e/o validato dal -/-/1979 al 31/12/1981

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita GIOIA TAURO (RC)

Data di nascita 14/06/1979 Sesso M

Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

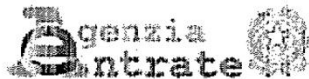
Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/2008 - Registro Particolare 8066 Registro Generale 10738
Pubblico ufficiale POETA STEFANO Repertorio 2130/1108 del 03/06/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIOIA TAURO(RC)





Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 28/08/2015 Ora 11:16:44
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RC 165830 del 2015
Ricevuta di cassa n. 16040
Ispezione n. RC 165833/3 del 2015
Inizio ispezione 28/08/2015 11:16:39

Richiedente PALUMBO

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

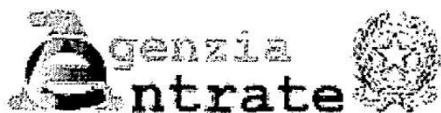
2. ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2008 - Registro Particolare 1475 Registro Generale 10739
Pubblico ufficiale POETA STEFANO Repertorio 2131/1109 del 03/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in GIOIA TAURO(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2015 - Registro Particolare 809 Registro Generale 921
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 620 del 24/11/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIOIA TAURO(RC)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2

Nessuna formalità presente.





Ufficio provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 921
 Registro particolare n. 809
 Presentazione n. 12 del 21/01/2015

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.
 Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)
 Ricevuta/Prospetto di cassa n. 1085
 Protocollo di richiesta RC 9317/1 del 2015

Il Conservatore
 Conservatore DENISI MARGHERITA CARMELA



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	620
Data	24/11/2014	Codice fiscale	82001700804
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE		
Sede	PALMI (RC)		

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
 Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
 Richiedente

Indirizzo VIA G. D'ALESSANDRIA 21 VIBO VALENTIA
 0963 43629

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune E041 - GIOIA TAURO (RC)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 34 Particella 1648 Subalterno 3





Ufficio provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 921
 Registro particolare n. 809
 Presentazione n. 12 del 21/01/2015

Pag. 2 - Fine

Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza	-	N. civico	-
Indirizzo	VIA STRADA STATALE 18				
Immobile n. 2					
Comune	E041 - GIOIA TAURO (RC)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 34	Particella	1648	Subalterno	4
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	-	283 metri quadri	
Indirizzo	VIA STRADA STATALE 18				
Immobile n. 3					
Comune	E041 - GIOIA TAURO (RC)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 34	Particella	1648	Subalterno	5
Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza	-	N. civico	-
Indirizzo	VIA STRADA STATALE 18				
Immobile n. 4					
Comune	E041 - GIOIA TAURO (RC)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 34	Particella	1648	Subalterno	6
Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza	-	N. civico	-
Indirizzo	VIA STRADA STATALE 18				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale BANCA CARIME S.P.A.
 Sede COSENZA (CS)
 Codice fiscale 13336590156
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome [REDACTED]
 Nato il 14/06/1979 a GIOIA TAURO (RC)
 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 128/2014

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

AVVISA

CHE IL G.E. DOTT. MARIO CECCHINI 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 E, NEL CASO DI ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA SENZA INCANTO, L'UDIENZA DEL _____ ORE 12,00 PER LA VENDITA CON INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI BANCA CARIME SPA CON IL SUO PROCURATORE AVV. GIUSEPPE GRILLO CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 128/2014 R.G.E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Comune di Gioia Tauro, piena proprietà di un'abitazione al primo e al secondo piano di un maggior fabbricato in c.a. sito lungo la Strada Statale 18 al n°49, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 1648 sub.5 e sub.6 (in corso di costruzione), con corte pertinenziale di circa 55 mq distinta al sub.1. Il primo piano (zona giorno) ha un'altezza utile interna di 275 cm ed occupa una superficie lorda di 125,50 mq per una superficie calpestabile di 103,60 mq oltre 191,43 mq di veranda esterna non pavimentata. Una scala interna a vista rifinita in marmo, conduce al secondo piano sottotetto (zona notte) che ha un'altezza utile interna variabile fra 255 cm e 344 cm ed occupa una superficie lorda di 123,60 mq per una superficie calpestabile di 94,02 mq oltre 24,80 mq di balconi rustici. Appartamento rifinito ad eccezione di un bagno ancora rustico. Di buona qualità gli infissi in alluminio-legno con vetro-camera, le porte interne in legno massello bugnato, le pavimentazioni in grès porcellanato. Efficienti l'impianto di riscaldamento con caldaia metanizzata, l'impianto elettrico ed idrico-sanitario. L'edificio è corredato di Concessione Edilizia n°96 del 14/09/2003; collaudo statico depositato in data 03/05/2004, prot. n° 780; non vi è ancora l'abitabilità.

Prezzo base d'asta _____ **174.300,00 €.**

Offerta minima in aumento _____ **€.**

LOTTO 2

Comune di Gioia Tauro, piena proprietà di un ampio locale commerciale al piano terra di un maggior fabbricato in c.a. sito lungo la Strada Statale 18 al n°49, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio



34 particella 1648 sub. 4, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 283 mq, Rendita 2.543,14 €. con parcheggio pertinenziale di circa 175 mq distinto al sub.2. Locale interamente finestrato sul fronte anteriore e posteriore, con parcheggio recintato, in zona a forte vocazione commerciale. Provvisto di vano ufficio/reception, bagno e ripostiglio. L'immobile ha un'altezza utile interna di ben 346 cm ed occupa una superficie lorda complessiva di 309,82 mq per una superficie calpestabile di 282,66 mq. Il locale è rifinito, però vi è una porzione di pavimento in grès porcellanato che si è staccata dal sottofondo. Efficienti l'impianto elettrico ed idrico-sanitario, non vi è impianto di riscaldamento. L'edificio è corredato di Concessione Edilizia n°96 del 14/09/2003; collaudo statico depositato in data 03/05/2004, prot. n° 780; permesso di agibilità n°03/08 rilasciato il 29/02/2008.

Prezzo base d'asta _____ **214.550,00 €.**
Offerta minima in aumento _____ **€.**

LOTTO 3

Comune di Gioia Tauro, piena proprietà di un garage/deposito al piano interrato di un maggior fabbricato in c.a. sito lungo la Strada Statale 18 al n°49, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 1648 sub. 3, in corso di costruzione quindi senza rendita, con parcheggio pertinenziale di circa 175 mq distinto al sub.2. Il locale è interamente pavimentato con piastrelle di grès porcellanato, con pareti e soffitti intonacati a civile; non vi sono tramezzi. Una scala ad "L" rifinita in marmo, conduce al piano superiore; sotto tale scala vi è un piccolo locale igienico. Il piano seminterrato ha un'altezza utile interna di 321 cm ed occupa una superficie lorda complessiva di 232,47 mq per una superficie calpestabile di 199,35 mq oltre i 3,70 mq del bagnetto sottoscala. Efficienti l'impianto elettrico ed idrico-sanitario, non vi è impianto di riscaldamento. L'edificio è corredato di Concessione Edilizia n°96 del 14/09/2003; collaudo statico depositato in data 03/05/2004, prot. n° 780; non vi è ancora il permesso di agibilità.

Prezzo base d'asta _____ **60.750,00 €.**
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 pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e. 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 beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- 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. 128/2014" 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, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;



- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 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 **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. 128/2014, 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, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto; Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 11) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- 12) 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.

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA CON INCANTO

- 1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palmi, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Palmi – settore esecuzioni immobiliari – Procedura N. 128/2014, di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione;
- 2) la domanda di partecipazione 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. 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;



- 4) salvo quanto disposto nel successivo punto, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare :**A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione,, dovranno essere versati, **entro il termine di novanta giorni dall'aggiudicazione** (cento giorni dall'incanto), mediante deposito presso la Cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Procedura esecutiva n. 128/2014- con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza.
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia ommesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta dalla procedura esecutiva.

Maggiori informazioni in Cancelleria e sul sito Internet www.asteannunci.it.

Palmi li

Il Cancelliere A2/F4
Maria Assunta Cutellè





Tribunale di Palmi
Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 128/2014 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

DISPONE

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;

ASSEGNA

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;

PRECISA

- che con esclusione della somma sopra indicata l’attività del custode-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 l’onorario del custode per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie (fino ad un massimo di € 500,00 a prescindere dal numero di gravami cancellati), nonché per la registrazione, voltura e trascrizione del decreto di trasferimento (nella misura di € 500,00) è a carico dell’aggiudicatario ed calcolato tenendo conto della tabella D dell’attività notarile di cui al D.M. 140/2012; tale onorario a carico dell’aggiudicatario viene liquidato al momento dell’emissione del decreto di trasferimento.

- 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)

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita unicamente **SENZA INCANTO**, in numero 3 lotti ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d’asta) a:

€.	174.300,00	per il 1° lotto
€.	214.550,00	per il 2° lotto
€	60.750,00	per il 3° 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.

FISSA

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

FISSA



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 con e 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 saranno cancellate **a spese dell'aggiudicatario, anche per quanto concerne gli oneri tributari**;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**;
- 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 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

LOTTO 1

Descrizione: appartamento in Gioia Tauro, al primo e al secondo piano di un maggior fabbricato in c.a. sito lungo la Strada Statale 18 al n°49. Il primo piano (zona giorno) ha un'altezza utile interna di 275 cm ed occupa una superficie lorda di 125,50 mq per una superficie calpestabile di 103,60 mq oltre 191,43 mq di veranda esterna non pavimentata. Una scala interna a vista rifinita in marmo, conduce al secondo piano sottotetto (zona notte) che ha un'altezza utile interna variabile fra 255 cm e 344 cm ed occupa una superficie lorda di 123,60 mq per una superficie calpestabile di 94,02 mq oltre 24,80 mq di balconi rustici. Appartamento rifinito ad eccezione di un bagno ancora rustico. Di buona qualità gli infissi in alluminio-legno con vetro-camera, le porte interne in legno massello bugnato, le pavimentazioni in grès porcellanato.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: occupato dall'esecutato.

Identificazione catastale: in Gioia Tauro al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 1648 sub.5 e sub.6 con corte pertinenziale di circa 55 mq distinta al sub.1. Subalterni in corso di costruzione quindi senza rendita.

Confini: [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta in data 05/06/2008, ai numeri 10739/1475 - Pignoramento trascritto in data 21/01/2015 al n°921 Reg.Gen. e al n° 809 Reg.Part

Conformità catastale: conforme l'ingombro; l'immobile risulta ancora in corso di costruzione, ma in realtà è quasi interamente rifinito ed abitato.

Conformità urbanistico-edilizia: l'edificio è corredato di Concessione Edilizia n°96 del 14/09/2003; collaudo statico depositato in data 03/05/2004, prot. n° 780; non vi è ancora l'abitabilità.

Impianti: riscaldamento con caldaia metanizzata, impianto elettrico ed idrico-sanitario appaiono conformi.

Servitù: non vi sono servitù.

Altro: non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute.

LOTTO 2

Descrizione: Ampio locale commerciale in Gioia Tauro, al piano terra di un maggior fabbricato in c.a. sito lungo la Strada Statale 18 al n°49. Locale interamente finestrato sul fronte anteriore e posteriore, con parcheggio recintato, in zona a forte vocazione commerciale. Provvisto di vano ufficio/reception, bagno e ripostiglio. L'immobile ha un'altezza utile interna di ben 346 cm ed occupa una superficie lorda complessiva di 309,82 mq per una superficie calpestabile di 282,66 mq. Interamente rifinito, però vi è una porzione di pavimento in grès porcellanato che si è staccata dal sottofondo.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: occupato da un'azienda che si occupa di tappezzeria e produce materassi.



Identificazione catastale: in Gioia Tauro al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 1648 sub.4, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 283 mq, Rendita 2.543,14 €. con parcheggio pertinenziale di circa 175 mq distinto al sub.2.

Confini: Ferrovie dello Stato, [REDACTED] pertinenziale di separazione con la Strada Statale 18.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta in data 05/06/2008, ai numeri 10739/1475 - Pignoramento trascritto in data 21/01/2015 al n°921 Reg.Gen. e al n° 809 Reg.Part

Conformità catastale: conforme.

Conformità urbanistico-edilizia: l'edificio è corredato di Concessione Edilizia n°96 del 14/09/2003; collaudo statico depositato in data 03/05/2004, prot. n° 780; permesso di agibilità n°03/08 rilasciato il 29/02/2008.

Impianti: Impianto elettrico ed idrico-sanitario conformi. Non vi è riscaldamento.

Servitù: non vi sono servitù.

Altro: non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolite

LOTTO 3

Descrizione: Garage/Deposito in Gioia Tauro, al piano seminterrato di un maggior fabbricato in c.a. sito lungo la Strada Statale 18 al n°49, con parcheggio recintato, in zona a forte vocazione commerciale. Il locale è interamente pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, con pareti e soffitti intonacati a civile; non vi sono tramezzi. Una scala ad "L" rifinita in marmo, conduce al piano superiore; sotto tale scala vi è un piccolo locale igienico. Il piano seminterrato ha un'altezza utile interna di 321 cm ed occupa una superficie lorda complessiva di 232,47 mq per una superficie calpestabile di 199,35 mq oltre i 3,70 mq del bagnetto sottoscala.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: occupato dall'esecutato.

Identificazione catastale: in Gioia Tauro al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 1648 sub.3, in corso di costruzione quindi senza rendita, con parcheggio pertinenziale di circa 175 mq distinto al sub.2.

Confini: [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta in data 05/06/2008, ai numeri 10739/1475 - Pignoramento trascritto in data 21/01/2015 al n°921 Reg.Gen. e al n° 809 Reg.Part

Conformità catastale: conforme la geometria, però l'immobile risulta ancora in corso di costruzione, ma in realtà è completo e rifinito.

Conformità urbanistico-edilizia: l'edificio è corredato di Concessione Edilizia n°96 del 14/09/2003; collaudo statico depositato in data 03/05/2004, prot. n° 780; non vi è ancora il permesso di agibilità.

Impianti: Impianto elettrico ed idrico-sanitario appaiono conformi. Non vi è riscaldamento.

Servitù: non vi sono servitù.

Altro: non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolite



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 minorenni, 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.128/2014" 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. 128/2014, 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.128/2014". 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

