

TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 10/2023

PRISMA SPV S.R.L.

CONTRO



UDIENZA DEL 17.04.2024

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. SSA MARTA CAINERI

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Il CTU
Arch. Caterina Del Grande

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 10/2023 R.G. E. I. promossa da

PRISMA SPV S.R.L.

contro



INDICE

01. Premessa.....	3
02. Pignoramento.....	3
03. Dati Catastali	4
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	6
08. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti ..	6

Allegati

• 1 - verbale di sopralluogo.....	9
• 2 - copia ispezione ipotecaria.....	11
• 6 - copia del bando.....	12
• 7 - copia dell'ordinanza.....	16
• 8 - copia delle disposizioni generali di vendita	21

1. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate durante le operazioni di sopralluogo effettuate giorno 28 settembre 2023 presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Palmi (RC), Via M. Buonarroti n.14.

Io sottoscritta Arch. Del Grande Caterina, dopo aver esperito le ricerche necessarie, avviato gli accertamenti preliminari, preso visione degli atti e del fascicolo di causa in data 14.07.2023 ho provveduto ad estrarre dal sito dell'Agenzia delle Entrate planimetrie e visure catastali storiche dei beni oggetto di pignoramento. In data 17.07.2023 ho presentato presso l'ufficio protocollo del Comune di Palmi richiesta di rilascio della documentazione tecnica presente agli atti del bene oggetto di stima e nella medesima data, previa regolare convocazione delle parti, di concerto con il custode giudiziario Avv. Giuseppe Seminara, ho dato corso al primo sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione. Essendo risultato assente il debitore, è stato impossibile effettuare il sopralluogo, che veniva rimandato a data da destinarsi. In data 28.09.2023, previa regolare convocazione alle parti a mezzo raccomandata A/R ho dato corso al sopralluogo insieme al custode dell'immobile, avv. Seminara.

Sul posto era presente la signora [REDACTED], compagna convivente del signor [REDACTED], assente per impegni lavorativi. È stato possibile ispezionare l'immobile, effettuandone rilievo metrico e fotografico, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale e quella di progetto fornitami dall'ufficio tecnico del Comune di Palmi. È emerso che l'immobile risultava conforme a quella catastale e difforme a quella di progetto.

2. Pignoramento proc. esec. imm. n° 10/2023

trascritto: il 10.05.2023 Reg. Gen. n. 9588 – Reg. Part. n. 6726

notificato: atto depositato il 17.02.2023 presso la Casa Comunale di Palmi (ai sensi dell'ex art.

143 C.P.C.);

a favore: PRISMA SPV S.R.L. con Sede in Roma C.F.: 05028250263

[REDACTED]

5. 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 e fino alla data del 10.05.2023, in relazione ai beni sopra descritti, di cui alla presente procedura, sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta: presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria in data 17.10.2007 n. 22595/5739

a favore di BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Milano – Via Tortona n. 33)

a carico di [REDACTED] S,

per i diritti di piena proprietà per la quota di 1/1;

[REDACTED]

a Seminara il 02.04.1967 (debitori non datori di ipoteca)

derivante da: da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 130.000,00 in linea capitale della durata di 30 anni;

- PIGNORAMENTO

trascritto: presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria il 10.05.2023 ai n. 9588/6726, emesso dal Tribunale di Palmi in data 21/04/2023, Rep. n. 171

a favore: PRISMA SPV S.R.L. con Sede in Roma C.F.: 05028250263

contro: [REDACTED]

6. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento e fino alla data del 14.07.2023, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

7. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

Considerata la natura, le caratteristiche e l'identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento, è possibile procedere all'individuazione di un Lotto Unico di vendita per come di seguito descritto.

LOTTO UNICO DI VENDITA

Il bene caratterizzante il lotto unico di vendita è un'abitazione posta al secondo piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra con struttura portante in cemento armato. Ad esso vi si accede mediante un vano scala il cui ingresso è posto al piano terra.

Catastalmente censito come abitazione di tipo economico (categoria A/3), l'immobile, utilizzato dallo stesso proprietario, è adibito ad abitazione principale. È a pianta rettangolare per una superficie complessiva interna di mq 90,00, costituito da due camere da letto, un soggiorno-salotto, un wc, un ripostiglio e una cucina, oltre un piccolo disimpegno. L'interno si presenta in buono stato conservativo, con rifiniture di qualità. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile decorativa di vario colore. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in gres porcellanato fine. Il portone d'ingresso all'abitazione è in legno e alluminio con chiusura di tipo blindato, gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio zincato con tapparelle oscuranti di colore marrone. Gli impianti presenti (elettrico, idrico-sanitario, termico e gas) sono tutti a norma e alcune camere sono dotate di climatizzatore. Lungo i lati sud-est e ovest dell'abitazione vi sono i balconi, anch'essi pavimentati in gres con parapetti in ringhiera metallica.

Esternamente è rifinito con intonaco di tipo civile a tre strati con tinteggiatura di colore chiaro.

L'immobile è situato nella zona sud-est della cittadina, a poche centinaia di metri dalla Casa della Cultura

“L. Repaci” e dalla S.S. 18 Tirrena Inferiore. Urbanisticamente la zona in cui è ubicato l’immobile è periferica, ma è caratterizzata dalla presenza di scuole, attività commerciali e strutture ricreative e sportive. In tale zona sono presenti diversi immobili analoghi e con lo stesso stato conservativo, che mantengono un buon prezzo di mercato, derivante anche dalla connotazione ambientalistica del luogo, la discreta vicinanza con il centro e le arterie stradali di collegamento ad altre zone della città. La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto di vendita è riportata negli allegati cui si rimanda.

LOTTO DI VENDITA N. 1

Comune di PALMI Via M. Buonarroti n. 14 – Immobile adibito ad abitazione in c.a. identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 30 particella 841 Sub 7**, P2, Cat. **A/3**, Cl. **2**, vani **5**, Rendita Catastale **€ 242,73**. PIENA PROPRIETÀ PER LA QUOTA 1/1.

Prezzo base d’asta _____ **€ 91.200,00**

ALLEGATI

1° VERBALE DI SOPRALUOGO

Procedure Esecutive n. 10/2023 - G.E.

dott.ssa Nicoletta Cammeri. Il giorno 17 del mese di luglio dell'anno 2023 alle ore 9:00,

previa regolare comunicazione alle parti di concerto con il custode giudiziario, dott. Giuseppe Seminare, io sottoscritto

Oreste Del Grande, professionista iscritto all'albo degli architetti della provincia di Reggio Calabria al n. 1778, nominato CTU nelle procedure esecutive immobiliare n° 10/2023 promosse da PRISMA SPA S.R.L.

(creditore) contro [REDACTED] (debitore), mi sono recato sui luoghi di corso presso l'immobile sito in Palmi via

N. Buonaventi n. 14. Sul posto, oltre lo

sottoscritto è presente il dott. Seminare, in qualità di custode giudiziario dell'immobiliare. Nessun altro è presente, quindi

non è stato possibile procedere al sopralluogo.

Palmi, li 17.07.2023

[Signature]

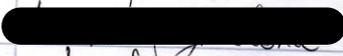
Il CTU

Oreste Del Grande

2° VERBALE DI SOMMARIO

Il giorno 28 del mese di settembre dell'anno 2023 alle ore 17:45, previa regolare comunicazione alle parti, all'esponente con il custode giudiziario, avv. Giuseppe Serbano, io sottoscritto Caterus Del Grande, mandante e tu nelle procedure esecutive immobiliare n° 10/2023 promosse dalla PRIMA SPA S.p.A. (creditore) contro [REDACTED] (deb. lire), mi sono recato sul luogo di corso presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Polveriera s.p.a. Buonavoti n. 14. Sul posto è presente la signora [REDACTED], compagna convivente del sig. [REDACTED] fuori per impegni lavorativi. Procede all'ispezione dell'immobile effettuando rilievo metrico e fotografico dello stesso e confrontandolo con la planimetria in mio possesso. Dal rilievo metrico emerge che l'immobile è conforme e quanto riportato nelle planimetrie contestate, mentre risulta offesa

rispetto alla planimetria di progetto,
prelevate presso l'ufficio Tecnico
del Comune di Polvi. Il sopralluogo
è concluso alle ore 18:20. Le
sottoscritte si riservano di cominciare
ulteriori sopralluoghi solo se necessari.
Polvi, li 28.09.2023


[Redacted]
[Redacted]
Del Grande (CTU)


[Redacted]



Servizio di Pubblicità Immobiliare di: REGGIO CALABRIA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 366103 del: 14/07/2023 Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 4
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di: PALMI(RC)
Catasto: F Foglio: 30 Particella: 841 Subalterno: 7
Restrizioni: Periodo dal 01/01/2000 al 14/07/2023
Motivazione: CTU - TRIBUNALE DI PALMI

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- 1 TRASCRIZIONE del 10/04/2000 - Registro Particolare 3280 Registro Generale 4528
Pubblico ufficiale COSTA CONCETTA MARIA Repertorio 18418 del 30/03/2000
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 9572 del 15/07/2015
- 2 TRASCRIZIONE del 17/10/2007 - Registro Particolare 14045 Registro Generale 22594
Pubblico ufficiale COSTA CONCETTA MARIA Repertorio 36377/6738 del 02/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 ISCRIZIONE del 17/10/2007 - Registro Particolare 5739 Registro Generale 22595
Pubblico ufficiale COSTA CONCETTA MARIA Repertorio 36378/6739 del 02/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 TRASCRIZIONE del 10/05/2023 - Registro Particolare 6726 Registro Generale 9588
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 171 del 21/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 10/2023

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

AVVISA

CHE IL G.E. DOTT. SSA MARTA CAINERI CON ORDINANZA DEL _____ HA FISSATO DAVANTI A SE' NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI FALCONE DEL TRIBUNALE DI PALMI SITO IN VIA ROMA L'UDIENZA DEL _____ ORE _____ PER LA VENDITA SENZA INCANTO E, NEL CASO DI ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA SENZA INCANTO, L'UDIENZA DEL _____ ORE _____ PER LA VENDITA CON INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI PRISMA SPV S.R.L., CON IL SUO PROCURATORE AVV. GIUSEPPE SEMINARA, CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 10/2023 R.G.E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO DI VENDITA

N.C.E.U. –Sez. Palmi – Foglio 30 Particella 841 Sub 7

Immobile posto al secondo piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra con struttura portante in cemento armato. Ad esso vi si accede mediante un vano scala il cui ingresso è posto al piano terra di Via M. Buonarroti. Catastralmente censito come abitazione di tipo economico (categoria A/3), l'immobile a pianta rettangolare, per una superficie complessiva interna di mq 90,00, è costituito da due camere da letto, un soggiorno-salotto, un wc, un ripostiglio e una cucina, oltre un piccolo disimpegno. L'interno si presenta in buono stato conservativo, con rifiniture di qualità. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile decorativa di vario colore. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in gres porcellanato fine. Il portone d'ingresso all'abitazione è in legno e alluminio con chiusura di tipo blindato, gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in alluminio zincato con tapparelle oscuranti di colore marrone. Gli impianti presenti (elettrico, idrico-sanitario, termico e gas) sono tutti a norma e alcune camere sono dotate di climatizzatore. Lungo i lati sud-est e ovest dell'abitazione vi sono i balconi, anch'essi pavimentati in gres con parapetti in ringhiera metallica.

Esternamente l'immobile è rifinito con intonaco di tipo civile a tre strati con tinteggiatura di colore chiaro.

Urbanisticamente la zona in cui è ubicato l'immobile è periferica, ma è caratterizzata dalla presenza di scuole, attività commerciali e strutture ricreative e sportive. In tale zona sono presenti diversi immobili analoghi e con lo stesso stato conservativo, che mantengono un buon prezzo di mercato, derivante anche dalla connotazione ambientalistica del luogo, la discreta vicinanza con il centro città e le arterie stradali di collegamento ad altre zone della città.

Prezzo base d'asta _____ **€ 91.200,00**

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 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 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. 10/2023" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli onorari spettanti al custode per la cancellazione dei gravami, nonché per la trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento. Il relativo importo, non conoscibile a priori, sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione salvo il deposito di un importo forfettario per come indicato al punto successivo;
- 7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base(30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad € 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n. 10/2023, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare

l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del **migliore** offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, per come indicato nell'art. 573 c.p.c per come novellato dal D.L.83/015.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.173 c.p.c il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario

11) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Per le modalità relative a tale contratto di rinvia alle "Disposizioni generali sulla vendita senza incanto" allegate all'ordinanza di vendita.

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

Palmi li

Il Cancelliere A/2 F4



Tribunale di Palmi
Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 10/2023 R.G.E.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del _____;

All'udienza del _____;

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

1. ritenuto che:

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

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

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

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

NOMINA

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

nato/a a _____ () il _____

con studio in _____

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

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

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

L.c.s. _____

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

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

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 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)

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita unicamente **SENZA INCANTO**, in numero 1 lotto ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d’asta) a:

€ 91.200,00 per il lotto unico di vendita

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:

€ 91.200,00 per il lotto unico di vendita

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 occultati e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria **entro 120 giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet www.asteannunci.it **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

DISPONE

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

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

Descrizione: Immobile posto al secondo piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra con struttura portante in cemento armato. Ad esso vi si accede mediante un vano scala il cui ingresso è posto al piano terra di Via M. Buonarroti. Catastalmente censito come abitazione di tipo economico (categoria A/3), l'immobile a pianta rettangolare, per una superficie complessiva interna di mq 90,00, è costituito da due camere da letto, un soggiorno-salotto, un wc, un ripostiglio e una cucina, oltre un piccolo disimpegno. L'interno si presenta in buono stato conservativo, con rifiniture di qualità. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile decorativa di vario colore. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in gres porcellanato fine. Il portone d'ingresso all'abitazione è in legno e alluminio con chiusura di tipo blindato, gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio zincato con tapparelle oscuranti di colore marrone. Lungo i lati sud-est e ovest dell'abitazione vi sono i balconi, anch'essi pavimentati in gres con parapetti in ringhiera metallica. Esternamente l'immobile è rifinito con intonaco di tipo civile a tre strati con tinteggiatura di colore chiaro. Urbanisticamente la zona in cui è ubicato l'immobile è periferica, ma è caratterizzata dalla presenza di scuole, attività commerciali e strutture ricreative e sportive. In tale zona sono presenti diversi immobili analoghi e con lo stesso stato conservativo, che mantengono un buon prezzo di mercato, derivante anche dalla connotazione ambientalistica del luogo, la discreta vicinanza con il centro città e le arterie stradali di collegamento ad altre zone della città.

Diritto da vendere: piena proprietà

Stato di possesso: il bene è utilizzato proprietario come abitazione principale e non è gravato da vincoli che ostacolano il regolare proseguimento della procedura.

Identificazione catastale: N.C.E.U. – Sez. di Palmi - Foglio 30 particella 841, Sub 7, P2, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 98 mq, Rendita € 242,73, Via M. Buonarroti n. 14.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Confini: l'immobile confina con le particelle 881,1379 e con la Via M. Buonarroti, salvo altri.

Superficie commerciale: 114 mq

Conformità urbanistico - edilizia: l'immobile è stato realizzato con:

- Licenza Edilizia n. 1909 del 24.05.1977;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1992/85, rilasciata il 21.08.1998, per le opere abusive *di ampliamento e cambio destinazione d'uso di un fabbricato già assentito con licenza edilizia N. 1909 del 24.05.1977 realizzate in via degli Oleandri (oggi via M. Buonarroti), foglio 30 mappale 3-4-5;*
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 277/94, rilasciata il 21.08.1998, per le opere abusive: *appartamenti in corso di costruzione posti al piano terzo (4° piano f.t.) realizzate in via degli Oleandri (oggi via M. Buonarroti), foglio 30 mappale 9-10;*

L'immobile è fornito dei seguenti Certificati di idoneità statica e sismica depositati presso l'ex ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria: N. 382 del 24.04.1988 e N. 381 del 24/04/1998.

Non si è potuta accertare la conformità urbanistica dell'immobile, in quanto dagli atti acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Palmi non risultano allegati alle suddette concessioni edilizie in Sanatoria gli elaborati grafici relativi allo stesso. Si è riscontrato, altresì, che relativamente alla licenza edilizia n. 1909 del 1977 gli elaborati progettuali presenti sono difforni a quanto realizzato. In particolare si è rilevato che il progetto originario prevedeva la costruzione di un'unica unità immobiliare per piano, mentre ne sono state realizzate due, come si può evincere dalla planimetria catastale e dalle foto di seguito allegate.

Impianti: gli impianti presenti (elettrico, idrico-sanitario, termico e gas) sono tutti a norma e alcune camere sono dotate di climatizzatore.

Servitù: nessuna

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. 10/2023 per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) le competenze in favore del delegato verranno calcolate ai sensi D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e quelle del custode ai sensi del D.M. n. 80/ 2009. Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227.
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode/delegato posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base (30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad euro 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n. 10/2023, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza. In caso di mancato deposito delle somme di cui al punto B) l'aggiudicazione verrà comunque revocata.
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo in Cancelleria con le modalità già indicate nei punti precedenti; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) in caso di **mancato versamento** del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'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.10/2023”. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche depositare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione dovrà essere presentata al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. l'eventuale custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione “*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*”. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quarantesimo ed il novantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

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

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

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