TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 67/2023 R.G.Es. promossa da

BCC NPLS 2020 srl e per essa la mandataria di doValue SpA

contro

XXXX XXXX e XXXX XXXX

INDICE

01. Premessa 1
02. Pignoramento p.e. n° 67/2023 2
03. Dati Catastali 3
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento 5
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento 6
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento 8
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 2) 8

Allegati

- il verbale di sopralluogo 10
- la copia dell'ispezione ipotecaria di XXXXX XXXXX 12
- la copia dell'ispezione ipotecaria di XXXX XXXX 13
- la copia dell'ispezione ipotecaria di XXXXX XXXXX 11
- la copia dell'ispezione ipotecaria di XXXX XXXXX 13
- la copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 07/04/1998 16
- la copia dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 15/04/1986 25
- la copia della successione testamentaria registrata il 7/4/2014 31
- la copia dell'integrazione alla successione testamentaria registrata il 18/7/2022 42
- l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio 51
- la copia del bando 52
- la copia dell'ordinanza 56
- la copia delle disposizioni generali di vendita 61

01. Premessa

Il G.E. d.ssa Marta Caineri, in data 22/12/2023, ha conferito al sottoscritto ing. Antonio Brando, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di RC col n° A 651, con studio in Palmi via Rosselli n°23, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 67/2023 R.G.Es. I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento siti in Melicucco e in Polistena. Il sopralluogo presso l'edificio residenziale sito in Polistena alla via 4 giornate di Napoli, è stato effettuato in data 26/02/2024 alla presenza del sottoscritto CTU, del proprio collaboratore ing. Palumbo Domenico, del custode giudiziario avv.ssa Antonella Morabito, dell'esecutata sig.ra XXXX XXXXX. Terminate le operazioni presso il fabbricato di Polistena, la sig.ra XXX XXXX si è dovuta

assentare ed è intervenuto il sig. XXXX XXXX, figlio dell'esecutato XXXX XXXX ed amministratore della società "Green Bar s.r.l.". Alla costante presenza del sig. XXXXXX XXXXXX, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato per la quota di 1/2, sito in Melicucco alla via A. Gramsci. Con ordinanza del 26/02/2024, il G.E. sospendeva le operazioni peritali relative al terzo bene pignorato sito in Polistena alla via Pizzarelli e distinto in Catasto al Foglio 14, part.372, sub.19 e sub.26 ed invitava il CTU ad aggiornare l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni sui beni all'esito delle risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate dal Custode.

02. **Pignoramento p.e. n° 67/2023,** notificato in data 16/11/2023

trascritto: il 4/12/2023 al n°22818 Reg.Gen. e al n°17385 Reg.Part.

a favore: **BCC NPLS 2020 srl** con sede in Conegliano (TV), C.F.: 05098890261

per la quota di 1/2 dell'unità negoziale 1

per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 2

per la quota di 1/3 dell'unità negoziale 3

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

C.F.: XXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/2 dell'unità negoziale 1

XXXXX XXXXX, nata a Polistena (RC) il XX/XX/XXXX

C.F.: XXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 2

per la quota di 1/3 dell'unità negoziale 3

unità neg. 1: Catasto Fabbricati di MELICUCCO (RC)

foglio 9, part.745, sub 3

cat. C/1 (Negozio) - Consistenza 128 mq, via A. Gramsci n°35

unità neg. 2: Catasto Fabbricati di POLISTENA (RC)

foglio 12, part. 1541, sub 3

cat. A/2 (Abitazione Civile) - Consistenza 8,5 vani, via 4 giornate Napoli, p.T.

foglio 12, part. 1541, sub 4

cat. F/3 (in corso di costruzione) – via 4 giornate di Napoli, p.1

foglio 12, part. 1541, sub 5

cat. C/6 (Autorimessa) – Consistenza 143 mq, via 4 giornate di Napoli, p.S1

unità neg. 3: Catasto Fabbricati di POLISTENA (RC)

foglio 14, part. 372, sub 19

cat. C/6 (Autorimessa) – Consistenza 20 mq, via R. Pizzarelli, p.T

foglio 14, part. 372, sub 26

cat. A/3 (Abitazione Economica) - Consistenza 6,5 vani, via R. Pizzarelli, p.1

Note

- Non ci sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Sulle unità immobiliari non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà degli esecutati così come risulta dai registri immobiliari.

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Melicucco, bene intestato all'esecutato XXXXX XXXXX, per diritti pari a 1/2 della piena proprietà :

Foglio 9 part. 745 sub. 3, locale commerciale, via Gramsci n°35, piano terra, cat.C/1, cl.1, cons.: 128 mq, sup. totale: 159 mq, rendita 1.209,75 €. Proprietà: 1/2 XXXXX XXXXX e 1/2 XXXXX XXXX. I dati derivano da un aggiornamento planimetrico del 29/9/2016 pratica n.RC0146425 ed ancora prima dalla Costituzione in atti dal 18/05/1992 (n. 2297/1991). Il fabbricato sorge sulla part.745 di 207 mq la quale deriva dalla part.320 ente urbano di 250 mq. Tale part.320 deriva dalla part.40 uliveto di maggior consistenza per Frazionamento (n. 7.1/1976) del 14/10/1976 in atti dal 23/03/1991. Da notare che la part.320 è stata oggetto di

Variazione d'Ufficio (n.4.1/1992) del13/10/1992, di un Frazionamento (n.18.6/1985) in atti dal 15/11/1994 e di due Bonifiche dell'Identificativo Catastale, entrambe del 8/7/2008 prat.n.RC0212306 (n.10761.1/2008) e prat.n.RC0212312 (n.10762.1/2008).

~ Catasto Fabbricati di Polistena, beni intestati all'esecutata XXXX XXXX, per diritti pari alla piena proprietà :

Foglio 12, part. 1541, sub 3 cat. A/2 (Abitazione Civile) - Consistenza 8,5 vani, sup.152 mq, sup.totale escluse aree scoperte: 142 mq, via 4 giornate Napoli, piano Terra, rendita 526,79 €. I dati derivano da una Variazione nel Classamento (n. 18819.1/2012) del 27/08/2012, Pratica n. RC0209392 in atti dal 27/08/2012 che certifica una rendita di 526,79 € contro la rendita di 438,99 € inizialmente proposta dalla ditta in fase di Costituzione (n. 12379.1/2011) del 22/09/2011 Pratica n. RC0285255. L'edificio sorge sulla part.1541 di 480 mq che, prima dell'accatastamento del fabbricato del 20/9/2011, veniva identificata come **part.473** uliveto di 480 mq. Tale part.473 derivava dall'originaria part.76 di maggior consistenza con Frazionamento (n. 4082) in atti dal 25/03/1987.

Foglio 12, part. 1541, sub 4 cat. F/3 (in corso di costruzione) – via 4 giornate di Napoli, primo piano, senza rendita. I dati derivano dalla Costituzione (n. 12379.1/2011) del 22/09/2011 Pratica n. RC0285255. L'edificio sorge sulla part.1541 di 480 mq che, prima dell'accatastamento del fabbricato del 20/9/2011, veniva identificata come **part.473** uliveto di 480 mq. Tale part.473 derivava dall'originaria part.76 di maggior consistenza con Frazionamento (n. 4082) in atti dal 25/03/1987.

Foglio 12, part. 1541, sub 5 cat. C/6 (Autorimessa) – Consistenza 143 mq, via 4 giornate di Napoli, piano seminterrato, rendita 280,64 €. I dati derivano da una Variazione nel Classamento (n. 18819.1/2012) del 27/08/2012, Pratica n. RC0209392 in atti dal 27/08/2012 che certifica una rendita di 280,64 € contro la rendita di 229,72 € inizialmente proposta dalla ditta in fase di Costituzione (n. 12379.1/2011) del 22/09/2011 Pratica n. RC0285255. L'edificio sorge sulla

part.1541 di 480 mq che, prima dell'accatastamento del fabbricato del 20/9/2011, veniva identificata come **part.473** uliveto di 480 mq. Tale part.473 derivava dall'originaria part.76 di maggior consistenza con Frazionamento (n. 4082) in atti dal 25/03/1987.

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

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Melicucco, Foglio 9, part. 745 sub.3** (non in vendita)

1) Intestati: in data antecedente al ventennio a XXXX XXXXX, nato a Melicucco il XX/XX/XXX, per la quota di 1/2 e XXXX XXXX nata a Melicucco in data XX/XX/XXXX per la quota di 1/2.

Titolo: atto di compravendita per notaio Poma Antonio di Briatico del 4/1/1977 rep.1748/413, trascritto il 27/1/1977, al n° 1420 Reg.Gen. e al n° 1351 Reg.Part.

acquirenti: XXXX XXXXX, nato a Melicucco il XX/XX/XXXX, per la quota di 1/2 e XXXXXX XXXX nata a Melicucco in data XX/XX/XXXX per la quota di 1/2.

2) Intestati: XXXXX XXXX, nato a Melicucco (RC) il 2/6/1969, per la quota di 1/2.

Titolo: successione per testamento, presentata all'U.R. di Palmi il 7/4/2014 al n°330/9990, trascritto il 17/4/2014, al n° 8214 Reg.Gen. e al n° 6821 Reg.Part. e successiva rettifica presentata all'U.R. di Palmi il 18/7/2022 al n°109/9990, trascritto il 19/8/2022, al n° 14520 Reg.Gen. e al n° 11879 Reg.Part. . Verbale di pubblicazione testamento per notaio Rita Tripodi del 26/3/2014 rep.95742/23729, trascritto il 4/4/2014 al n° 7405 Reg.Gen. e al n° 6149 Reg.Part. Nel testamento, il de cuius dispone che la propria quota di 1/2 del negozio in Melicucco al Foglio 9, part.745 sub.3, vada interamente al figlio XXXXX XXXXX.

De cuius: XXXXX XXXX, nato a Melicucco il XX/XX/XXXX, deceduto il XX/XX/XXXX

C.F.: XXXXXXXXXXXX diritti pari a 1/2 della piena proprietà.

erede: XXXXXX XXXXX, nato a Melicucco (RC) il XX/XX/XXXX

C.F.: XXXXXXXXXXXX diritti pari a 1/2 della piena proprietà.

Nota: NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA'.

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Polistena, foglio 12, part. 1541 sub.3, 4 e 5.**

1) Intestato: in data antecedente al ventennio a XXX XXXX, nata a Polistena in data X/X/XXX, per la quota di 1/9

Titolo: successione, presentata all'U.R. di Palmi il 18/9/1986 al n°263/97, trascritta il 27/2/1987, al n° 2634 Reg.Gen. e al n° 2275 Reg.Part.

De cuius: XXX XXXX, nato a Polistena il XX/XX/XXX, deceduto il XX/X/XXXX

C.F.: XXXXXXXXXXXXXX diritti pari a 1/2 della piena proprietà.

erede: XXX XXX, nata a Polistena in data X/X/XXX, per la quota di 1/9.

2) Intestato: in data anteriore al ventennio, XXXX XXX, nata a Polistena in data X/X/XXX, per la piena proprietà

Titolo: atto di compravendita per notaio Pasquale Vittorio di Polistena del 7/4/1998 rep. n. 9493, trascritto il 5/5/1998, al n° 6214 Reg.Gen. e al n° 5035 Reg.Part.

venditori: XXX XXXX, nata in XXXX il XX/X/XXXX, per la quota di 6/9 della piena proprietà; XXXX XX XXX, nata a Polistena il XX/X/XXX, per la quota di 1/9 della piena proprietà; XXXX XXX, nato a Polistena il XX/X/XXX, per la quota di 1/9 della piena proprietà.

acquirente: XXX XXX, nata a Polistena in data X/X/XXX, acquisisce 8/9 che si aggiungono alla quota di 1/9 già detenuta per la sopra citata successione, ottenendo così la piena proprietà.

05. **<u>Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento</u>**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 12/01/2024 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: in data 23/05/2006 al n° 10670 Reg.Gen. e al n° 1631 Reg. Part.

  a favore: Banca Antoniana Popolare Veneta SpA, con sede in Padova

  (c.f.: 02691680280) Per la piena proprietà dell'immobile in Polistena Foglio 12, **part.473** di 480 mq con il fabbricato in corso di costruzione (dopo l'accatastamento assumerà l'attuale identificazione **part. 1541**, varie sub.).

  contro: XXX XXX, nata a Polistena in data X/X/XXX e contro XXX XXXX quale debitore non datore di ipoteca per 220,000,00 € di cui 110.000,00 € di capitale.

  derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario di 110.000,00 €.

- **Ipoteca volontaria :**

  iscritta: in data 16/11/2010 al n° 22072 Reg.Gen. e al n° 4835 Reg. Part.

  a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, con sede in Siena

  (c.f.: 04300140284) Per la piena proprietà dell'immobile in Melicucco Foglio 9, **part.745 sub.3**.

  contro: XXXX XXXX, nato a Melicucco il XX/XX/XXX e XXXX XXX, nata a Melicucco in data X/X/XXX e contro XXXX XXX, nato a Melicucco il X/X/XXX e XXX XXX, nata a Polistena in data X/X/XXX quali debitori non datori di ipoteca per 220,000,00 € di cui 110.000,00 € di capitale.

  derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario di 110.000,00 €.

- **Ipoteca giudiziale :**

  iscritta: in data 22/07/2019 al n° 11396 Reg. Gen. e al n°1016 Reg. Part.

  a favore: Banca di Credito Cooperativo di Cittanova, con sede in Cittanova

  (c.f.: 00087180808)

  contro: XXXX XXX, nato a Melicucco il X/X/XXX e XXX XXX, nata a Polistena in data

X/X/XXXX per 55.000,00 € di cui 42.705,84 € di capitale

derivante da: decreto ingiuntivo, Tribunale di Palmi del 16/1/2019 rep.1897/2019

unità neg. 1: Comune di Melicucco **foglio 9, part. 745 sub.3**

unità neg. 2: Comune di Polistena **foglio 12, part. 1541 sub.3, 4 e 5**

unità neg. 3: Comune di Polistena **foglio 14, part. 372, sub 19 e sub.26**

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

Successivamente al pignoramento trascritto il 4/12/2023, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, è stata pubblicata la seguente formalità pregiudizievole:

- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione :**

iscritta: in data 02/02/2024 al n° 2059 Reg. Gen. e al n°115 Reg. Part.

a favore: Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma

(c.f.: 13756881002)

contro: XXX XXX, nato a Melicucco il X/X/XXX per 162.615,38 €. di cui 81.307,69 €. di capitale

derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo

unità neg. 1: Comune di Melicucco **foglio 9, part. 745 sub.3** quota 1/2

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

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

LOTTO 1 (non in vendita)

Comune di Melicucco, via Gramsci n°35, quota di 1/2 della piena proprietà del locale commerciale di 152,91 mq lordi (133,56 mq netti) al piano terra di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 9, part.745, sub 3**

Prezzo base d'asta _____ 54.600,00 €.

LOTTO 2

Comune di Polistena, via quattro giornate di Napoli, piena proprietà di una villa costituita da un appartamento rifinito al piano terra di 141,63 mq lordi (120,52 mq netti) oltre 21,25 mq di veranda, di un primo piano sottotetto rustico di 151,82 mq lordi (135,54 mq netti) oltre 51,93 mq di veranda e balconi e garage rifinito al piano seminterrato di 155,70 mq lordi (138,49 mq netti), identificati nel Catasto Fabbricati al **Foglio 12 part. 1541 sub. 3, sub. 4 e sub. 5**

Prezzo base d'asta _____ 172.300,00 €.

Il ctu
ing. Antonio Brando

Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 67/2023

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

AVVISA

CHE IL G.E. DOTT.SSA MARTA CAINERI CON ORDINANZA DEL _____ HA FISSATO DAVANTI A SE' NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI FALCONE DEL TRIBUNALE DI PALMI SITO IN VIA ROMA L'UDIENZA DEL _____ ORE 9,30 PER LA VENDITA SENZA INCANTO 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 BCC NPLS 2020 S.R.L. E, PER ESSA, LA MANDATARIA DOVALUE S.P.A., CON IL SUO PROCURATORE AVV. ALESSANDRA VILLECCO, CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 67/2023 R.G.E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Comune di Melicucco, quota 1/2 della piena proprietà di un locale commerciale al piano terra di un maggior fabbricato in c.a. sito in via Gramsci n°35, identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 9, part.745, sub.3**, cat. C/1, classe 1, Consistenza 128 mq, sup. tot. 129 mq, piano terra, Rendita 1.209,75 €. Il locale è adibito a bar, completo e rifinito. La parte anteriore di circa 55 mq è destinata al pubblico; vi è poi un disimpegno, un bagno, un locale deposito, un piccolo ufficio con annesso bagno, un laboratorio posteriore di circa 54 mq ed un soppalco di circa 27 mq. Impianti elettrico ed idrico-sanitario efficienti; non c'è impianto di riscaldamento. Il locale occupa una superficie lorda di 152,91 mq, per una sup. calpestabile di 133,56 mq ed un'altezza utile interna massima di 365 cm al controsoffitto, oltre un soppalco di 27,02 mq con altezza utile di soli 190 cm. L'edificio è corredato di Concessione Edilizia in Sanatoria prot.2513 del 19/01/1984 e relativa agibilità del 7/2/1984; vi è anche il Permesso di Costruire n°12/2010 pratica 1427, del 9/8/2010. Il soppalco è stato realizzato abusivamente.

Prezzo base d'asta _____ 54.600,00 €.
Offerta minima in aumento _____ _____ €.

LOTTO 2

Comune di Polistena, piena proprietà di una villa costituita da un appartamento completo e rifinito al piano terra, un primo piano rustico sottotetto e un garage rifinito al piano seminterrato, sita in via quattro giornate di Napoli, identificata nel Catasto Fabbricati al **Foglio 12, part. 1541, sub 3** cat. A/2

Consistenza 8,5 vani, sup.152 mq, sup.totale escluse aree scoperte: 142 mq, piano terra, rendita 526,79 €., **Foglio 12, part. 1541, sub 4** cat. F/3 (in corso di costruzione), primo piano e **Foglio 12, part. 1541, sub 5** cat. C/6 (Autorimessa), Consistenza 143 mq, piano seminterrato, rendita 280,64 €. L'appartamento è costituito da una cucina/soggiorno di oltre 40 mq, due ripostigli, una camera da letto matrimoniale di circa 15 mq con bagno, un corridoio centrale, un bagno con antibagno, e tre camere da letto oltre veranda e un balcone. L'appartamento è rifinito con serramenti di qualità, bagni in buone condizioni, impianti tecnologici efficienti, riscaldamento e climatizzatori; occupa una superficie lorda di 141,63 mq, per una sup. netta di 120,52 mq ed un'altezza utile interna di 266 cm oltre 21,25 mq di veranda e balcone. Il piano sottotetto è ancora allo stato rustico e occupa una superficie lorda di 151,82 mq, per una sup. netta di 135,54 mq ed un'altezza utile interna variabile da un minimo di 297 cm ad un massimo di circa 452 cm al colmo del tetto. Vi sono inoltre ben 51,93 mq di veranda e balconi e 51,91 mq di soppalco interno realizzato abusivamente. Il garage al piano seminterrato è rifinito e corredato di locale igienico, di un piccolo ripostiglio e di una camera. In totale occupa una sup. lorda di 155,70 mq per una sup. netta di 138,49 mq ed un'altezza utile interna di 310 cm. La scala comune che serve i tre livelli, è ancora rustica. Sulla corte comune recintata, vi è una "tavernetta" realizzata abusivamente, con annesso locale igienico, rifinita ed in buone condizioni che occupa una superficie lorda totale di 41,07 mq.
L'immobile è corredato di Concessione di Costruzione n°39 del 26/10/1998: vi sono difformità rispetto al progetto approvato. Agli atti del Comune, vi è anche una S.C.I.A. per manutenzione straordinaria, presentata in data 11/9/2013 prot.12534, priva, però, di elaborati progettuali

Prezzo base d'asta _____ 172.300,00 €.
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. 67/2023" 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, 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. 67/2023, 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'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, 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. 67/2023, 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. 67/2023- 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 omesso 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

Tribunale di Palmi
Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 67/2023 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;

N O M I N A

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

_____

nato/a a _____ *(___) il* _____

con studio in _____

Telefono_____Fax_____ email_____@_____

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

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

L.c.s. _____

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

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

D I S P O N E

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

A S S E G N A

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

P R E C I S A

- che con esclusione della somma sopra indicata l'attività del custode-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)

D I S P O N E

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita unicamente **SENZA INCANTO,** in numero 4 lotti ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d'asta) a:

€.	**54.600,00**	per il 1° lotto
€.	**172.300,00**	per il 2° 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**;

□

S T A B I L I S C E

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

€	per il 1° lotto
€	per il 2° lotto

D I S P O N E

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;

R E N D E N O T O

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;

D I S P O N E

-(**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 incombente 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;

D I S P O N E

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

AVVERTE

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

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'**art.624 bis c.p.c**., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino

a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposto delle offerte d'acquisito, 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.161*bis* 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: Comune di Melicucco, locale commerciale al piano terra di un maggior fabbricato in c.a. sito in via Gramsci n°35 Il locale è adibito a bar, completo e rifinito. La parte anteriore di circa 55 mq è destinata al pubblico; vi è poi un disimpegno, un bagno, un locale deposito, un piccolo ufficio con annesso bagno, un laboratorio posteriore di circa 54 mq ed un soppalco di circa 27 mq. Impianti elettrico ed idrico-sanitario efficienti; non c'è impianto di riscaldamento. Il locale occupa una superficie lorda di 152,91 mq, per una sup. calpestabile di 133,56 mq ed un'altezza utile interna massima di 365 cm al controsoffitto, oltre un soppalco di 27,02 mq con altezza utile di soli 190 cm.

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

Stato di possesso: il locale è in uso al sig. XXXX XXXX (figlio dell'esecutato) titolare del "Green Bar". Non vi sono dei contratti registrati che regolino il rapporto.

Identificazione catastale: in Melicucco al Catasto Fabbricati al **Foglio 9, part.745, sub.3**, cat. C/1, classe 1, Consistenza 128 mq, sup. tot. 129 mq, piano terra, Rendita 1.209,75 €.; intestato all'esecutato XXXX XXXXX e a XXXX XXX, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Confini: l'immobile confina con via Gramsci, con via Elio Vittorini, con scala condominiale, con appartamento XXXX XXX, con fabbricato XXXX XXX, con fabbricato eredi XXX e con fabbricato XXX XXXX, salvo se altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta in data 16/11/2010 al n° 22072 Reg.Gen. e al n° 4835 Reg. Part. - Ipoteca giudiziale iscritta in data 22/07/2019 al n° 11396 Reg. Gen. e al n°1016 Reg. Part. - Pignoramento trascritto in data 04/12/2023 al n°22818 Reg.Gen. e al n°17385 Reg.Part. - Ipoteca conc. Amm./Riscossione iscritta il 2/2/2024 al n° 2059 Reg. Gen. e al n°115 Reg. Part.

Conformità catastale: l'ingombro del maggior fabbricato reale corrisponde a quello che si rileva dalla mappa catastale. La planimetria catastale presenta alcune difformità nella suddivisione interna dei locali e non vi è traccia del soppalco.

Conformità urbanistico-edilizia: L'edificio è corredato di Concessione Edilizia in Sanatoria prot.2513 del 19/01/1984 e relativa agibilità del 7/2/1984; vi è anche il Permesso di Costruire n°12/2010 pratica 1427, del 9/8/2010. Il soppalco è stato realizzato abusivamente.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia, con centralina apparentemente conforme alla legislazione vigente. Efficiente l'impianto idrico-sanitario, ma non vi è l'impianto di riscaldamento.

Servitù: non vi sono servitù.

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

LOTTO 2

Descrizione: Comune di Polistena, villa costituita da un appartamento completo e rifinito al piano terra, un primo piano rustico sottotetto e un garage rifinito al piano seminterrato, sita in via quattro giornate di Napoli. L'appartamento è costituito da una cucina/soggiorno di oltre 40 mq, due ripostigli, una camera da letto matrimoniale di circa 15 mq con bagno, un corridoio centrale, un bagno con antibagno, e tre camere da letto oltre veranda e un balcone. L'appartamento è rifinito con serramenti di qualità, bagni in buone condizioni, impianti tecnologici efficienti, riscaldamento e climatizzatori; occupa una superficie lorda di 141,63 mq, per una sup. netta di 120,52 mq ed un'altezza utile interna di 266 cm oltre 21,25 mq di veranda e balcone. Il piano sottotetto è ancora allo stato rustico e occupa una superficie lorda di 151,82 mq, per una sup. netta di 135,54 mq ed un'altezza utile interna variabile da un minimo di 297 cm ad un massimo di circa 452 cm al colmo del tetto. Vi sono inoltre ben 51,93 mq di veranda e balconi e 51,91 mq di soppalco interno realizzato abusivamente. Il garage al piano seminterrato è rifinito e corredato

di locale igienico, di un piccolo ripostiglio e di una camera. In totale occupa una sup. lorda di 155,70 mq per una sup. netta di 138,49 mq ed un'altezza utile interna di 310 cm. La scala comune che serve i tre livelli, è ancora rustica. Sulla corte comune recintata, vi è una "tavernetta" realizzata abusivamente, con annesso locale igienico, rifinita ed in buone condizioni che occupa una superficie lorda totale di 41,07 mq.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: l'intera villa è in uso alla proprietaria esecutata XXX XXXX.

Identificazione catastale: in Polistena al Catasto Fabbricati al **Foglio 12, part. 1541, sub 3** cat. A/2 Consistenza 8,5 vani, sup.152 mq, sup.totale escluse aree scoperte: 142 mq, piano terra, rendita 526,79 €., **Foglio 12, part. 1541, sub 4** cat. F/3 (in corso di costruzione), primo piano e **Foglio 12, part. 1541, sub 5** cat. C/6 (Autorimessa), Consistenza 143 mq, piano seminterrato, rendita 280,64 €., tutti intestati all'esecutata XXX XXXX, per la piena proprietà.

Confini: La villa nella sua interezza confina con via quattro giornate di Napoli, con fabbricato XXX – XXXX e con fabbricato XXXX – XXX, salvo se altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta in data 23/05/2006 al n° 10670 Reg.Gen. e al n° 1631 Reg. Part. - Ipoteca giudiziale iscritta in data 22/07/2019 al n° 11396 Reg. Gen. e al n°1016 Reg. Part. - Pignoramento trascritto in data 4/12/2023 al n°22818 Reg.Gen. e al n°17385 Reg.Part.

Conformità catastale: l'ingombro della villa corrisponde a quello che si rileva dalla mappa catastale ad eccezione della tavernetta che non è stata accatastata. Le planimetrie catastali dell'appartamento al piano terra e del garage al piano seminterrato, corrispondono allo stato dei luoghi. Il piano sottotetto è effettivamente ancora in corso di costruzione, quindi privo di planimetria catastale.

Conformità urbanistico-edilizia: L'immobile è corredato di Concessione di Costruzione n°39 del 26/10/1998: vi sono difformità rispetto al progetto approvato, tra questi le più consistenti sono la "tavernetta" ed il soppalco al piano sottotetto, entrambi realizzati abusivamente. Agli atti del Comune, vi è anche una S.C.I.A. per manutenzione straordinaria, presentata in data 11/9/2013 prot.12534, priva, però, di elaborati progettuali.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia dell'alloggio al piano terra e del garage al piano seminterrato, provvisti di centraline con sezionatori, salvavita e quant'altro, appaiono conformi alla legislazione vigente. Efficienti i climatizzatori, l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico-sanitario. I locali igienici del piano terra e del garage, sono completi, rifiniti ed in buone condizioni.

Servitù: non vi sono servitù.

Altro: la tavernetta è stata realizzata sul sub.1 che è un bene non censibile comune al sub.3 (l'appartamento), al sub.4 (il sottotetto) e al sub.5 (il garage). Altro bene non censibile è la scala sub.2 anch'essa comune ai detti tre subalterni.

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, nè numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;

2) l'offerta dovrà contenere:
   a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
   b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
   c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c per come novellato dal D.L. n. 83/2015 (75% del prezzo base d'asta)
   d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
   e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L. n. 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per come novellato D.L. n. 83/2015
   f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si può presentare un'unica offerta specificando per quali lotti si partecipa nonché il prezzo **offerto per ciascuno di esso**;

4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n.67/2023" 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) 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. 67/2023, 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.67/2023". 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 trascrive 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 **<u>pubblica notizia</u>** 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 <u>almeno quarantacinque</u> prima e <u>fino al giorno della vendita senza incanto</u> 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;

<u>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.</u>

<u>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</u>