

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 56/2019 R.G.Es. promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n°56/2019	1
03. Dati Catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	2
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	4
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	6
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 001 a 001).....	6
Allegati	
• il verbale di sopralluogo	7
• le copie delle ispezioni ipotecarie	10
• la copia del bando.....	12
• la copia dell'ordinanza	15
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	21

01. **Premessa**

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate il giorno 10/07/2020 sugli immobili oggetto di pignoramento siti in Gioia Tauro.

02. **Pignoramento p.e. n° 56/2019**, notificato agli esecutati in data 24/09/2019

trascritto: l'08/11/2019 ai nn. 17215/13850, presso Agenzia Entrate Dir. Prov. Reggio Cal. Uff. Prov. Territorio;

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

unità neg.1: Comune E041 - GIOIA TAURO (RC) Catasto FABBRICATI - Foglio 33 Particella 567



Sub 5, Categoria A2 - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE Consistenza 8,5 vani, Via Filicuso, derivante dalla soppressione dell'immobile censito con il foglio di mappa 3 particella 121, in seguito alla presentazione del Tipo mappale del 13/07/2000 protocollo n. 111520 in atti dal 13/07/2000 (n. 111520 - 1/2000).

SEPPUR CATASTALMENTE CATEGORIA A2, ALLO STATO RIUSLTA IN FASE DI COSTRUZIONE.

Note

- Indicare eventuali discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali
- Indicare eventuali discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.

03. Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, beni intestati a [REDACTED], per diritti pari a ½ cadauno:

Foglio 33 **particella 567, sub 5**, Via Filicuso, Piano 2, categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale mq 175.00, totale escluse aree coperte mq 166, rendita 526,79;

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 33, part. 567.

1) **Intestati:** in data 14/12/2004 per diritti pari a ½ cadauno, ai signori:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]



Titolo: atto di compravendita del 24/11/2004 ai rogiti del Notaio Reni Marcella Clara da Palmi, repertorio n° 43020/9697, atto che risulta trascritto il 14/12/2004 ai nn.23227/14311.

venditore:

acquirente:

- 2) **Intestati:** in data 15/12/2000, [REDACTED]
[REDACTED], per diritti pari a 1/1;

Titolo: atto di compravendita del 15/12/2000 ai rogiti del Notaio Brigandì Carmela da Gioia Tauro, repertorio n° 5549, atto trascritto il 29/12/2000 ai nn. 16255 /12730

venditore:

beneficiario: [REDACTED]
[REDACTED], per diritti pari a 1/1;

- 3) **Intestati:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/1, per aver costruito su un appezzamento di terreno della superficie catastale di are 5.21, sito in Gioia Tauro contrada "Filicuso" censito in catasto al foglio di mappa 33 particella 567 ex particella 121 di loro proprietà;

Titolo: atto di compravendita terreno del 02/03/1984 ai rogiti del Notaio Federico Del Noce da Gioia Tauro, repertorio n° 5825, trascritto il 08/03/1984 ai nn. 3990/3598;

venditore: [REDACTED] per
diritti pari a 1/1;



beneficiario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a 1/1.

05. Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare. Con esclusione delle eventuali formalità cancellate o non rinnovate, per come descritto nella Documentazione Notarile presente nel fascicolo.

Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario:

iscritta: il 28/10/2006 ai nn.22697/4867, repertorio n 50451/10900;

a favore: di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede Siena codice fiscale 00884060526;

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/10/2006 ai rogiti del Notaio Reni Marcella Clara da Palmi € 110.000,00 e monte ipoteca di € 220.000,00;

unità neg. 1: Comune E041 - GIOIA TAURO (RC) Catasto FABBRICATI - Foglio 33 Particella 567 Sub 5, Categoria A2 - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE Consistenza 8,5 vani, Via Filicuso, derivante dalla soppressione dell'immobile censito con il foglio di mappa 3 particella 121, in seguito alla presentazione del Tipo mappale del 13/07/2000 protocollo n. 111520 in atti dal 13/07/2000 (n. 111520 - 1/2000), per la quota pari all'intero.

Ipoteca legale:

iscritta: iscritta il 17/04/2013 ai nn. 7362/585;

a favore: Equitalia Sud s.p.a. con sede Roma codice fiscale 11210661002;

contro: il Sig. [REDACTED]

derivante da: ipoteca legale, per un montante ipotecario di € 665.594,00 ed un capitale di €332.797,00;

unità neg. 1: Comune E041 - GIOIA TAURO (RC) Catasto FABBRICATI - Foglio 33 Particella 567 Sub 5, Categoria A2 - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE Consistenza 8,5 vani, Via Filicuso, derivante dalla soppressione dell'immobile censito con il foglio di mappa 3 particella 121, in seguito alla presentazione del Tipo mappale del 13/07/2000 protocollo n. 111520 in atti dal 13/07/2000 (n. 111520 - 1/2000), per la quota pari ad ½ .

La stessa ipoteca è stata contestualmente iscritta, per la quota pari a ½ in piena proprietà, anche sul



seguinte immobile, non oggetto del presente pignoramento:
immobile censito in Gioia Tauro foglio 33 particella 392.

Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito:

iscritta: il 07/03/2017 ai nn. 3571/406;

a favore: Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede Roma codice fiscale 13756881002;

contro: il Sig. [REDACTED]

derivante da: della riscossione ruolo e avviso di addebito dell'1/3/2017, repertorio n° 2528/9417, per un montante ipotecario di €55.060,40 ed un capitale di € 27.530,20;

unità neg. 1: Comune E041 - GIOIA TAURO (RC) Catasto FABBRICATI - Foglio 33 Particella 567 Sub 5, Categoria A2 - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE Consistenza 8,5 vani, Via Filicuso, derivante dalla soppressione dell'immobile censito con il foglio di mappa 3 particella 121, in seguito alla presentazione del Tipo mappale del 13/07/2000 protocollo n. 111520 in atti dal 13.07.2000 (n. 111520 - 1/2000), per la quota pari ad ½.

La stessa ipoteca è stata contestualmente iscritta, per la quota pari a ½ in piena proprietà, anche sui seguenti immobili, non oggetto del presente pignoramento:

immobile censito in Gioia Tauro foglio 33 particella 392;

immobile censito in Gioia Tauro foglio 33 particella 591;

immobili censiti in Gioia Tauro foglio 33 particelle 395 - 518 - 519 – 531.

Pignoramento:

trascritto: 08/11/2019 ai nn. 17215/13850; presso Unep Tribunale Di Palmi;

a favore: Siena Npl 2018 srl con sede Roma codice fiscale 14535321005;

contro: i Signori [REDACTED]
[REDACTED]

derivante da: atto di pignoramento immobiliare del 24/09/2019 Unep Tribunale di Palmi, repertorio n° 1798/2019;

unità neg. 1: Comune E041 - GIOIA TAURO (RC) Catasto FABBRICATI - Foglio 33 Particella 567 Sub 5, Categoria A2 - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE Consistenza 8,5 vani, Via Filicuso, derivante dalla soppressione dell'immobile censito con il foglio di mappa 3 particella 121, in seguito alla presentazione del Tipo mappale del 13/07/2000 protocollo n. 111520 in atti dal 13/07/2000 (n. 111520 - 1/2000).

06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento



Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 10/11/2020 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

07. **Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 001 a 001)**

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in n. 001 lotti.

La descrizione dettagliata e la valutazione del singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

LOTTO 001

Comune di Gioia Tauro, Foglio 33, particella 567, sub 5, Via Filicuso, Piano 2, categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale mq 175.00, totale escluse aree coperte mq 166, rendita 526,79;

Prezzo base d'asta _____ € 49.500,00

Il ctu



Allegati

○◇○





Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 56/2019

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

AVVISA

CHE IL G.E. DOTT. MARIO CECCHINI CON ORDINANZA DEL _____ HA FISSATO DAVANTI A SE' NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI FALCONE DEL TRIBUNALE DI PALMI SITO IN VIA ROMA L'UDIENZA DEL _____ ORE 9,30 PER LA VENDITA SENZA INCANTO E, NEL CASO DI ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA SENZA INCANTO, L'UDIENZA DEL _____ ORE 12,00 PER LA VENDITA CON INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI _____ CON IL SUO PROCURATORE AVV. _____ CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 56/2019 R.G.E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 001

Comune di Gioia Tauro, Foglio 33, particella 567, sub 5, Via Filicuso, Piano 2, categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale mq 175.00, totale escluse aree coperte mq 166, rendita 526,79.

Prezzo base d'asta _____ **€ 49.500,00**
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 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. 56/2019" 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. 56/2019, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza;
 - 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
 - 9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
 - 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto; Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
 - 11) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
 - 12) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Per le modalità relative a tale contratto di rinvia alle "Disposizioni generali sulla vendita senza incanto" allegate all'ordinanza di vendita.

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA CON INCANTO



- 1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palmi, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Palmi – settore esecuzioni immobiliari – Procedura N. 56/2019, 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. 56/2019- con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza.
- 5) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 6) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 7) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia ommesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta dalla procedura esecutiva.

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

Palmi li

Il Cancelliere A2/F4
Maria Assunta Cutellè





Tribunale di Palmi
Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 56/2019 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 executato

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".



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

DISPONE

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

ASSEGNA

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

PRECISA

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

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

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

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

dato atto di quanto sopra:

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
 - verificata la regolarità degli avvisi;
 - visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto non ricorrere le condizioni previste dall'art. 503, 569 c.p.c. per la vendita con incanto (probabilità di vendita del bene ad un prezzo superiore della metà del valore di stima)

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita unicamente **SENZA INCANTO**, in numero **001 lotti** ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d'asta) a:

€ 49.500,00	per il 1° lotto
€	per il 2° lotto
€	per il 3° lotto
€	per il 4° lotto
€	per il 5° lotto
€	per il 6° lotto

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

FISSA

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

FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. per il giorno ore 9,30, precisando sin d'ora **che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9:30 e dunque gli offerenti dovranno presentarsi per tale ora:**



□

STABILISCE

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

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

DISPONE

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

RENDE NOTO

- che gli offerenti possono sempre visionare l'immobile accompagnati dal custode in assenza del debitore esecutato;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al *testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, **spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore**, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria **entro 120 giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate **a spese dell'aggiudicatario, anche per quanto concerne gli oneri tributari**;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet www.asteannunci.it **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

DISPONE

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

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

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

DISPONE

Che il creditore precedente/ 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 001

Descrizione: Il bene oggetto di stima, si trova al piano secondo di un più ampio corpo di fabbrica a tre piani fuori terra, avente superficie catastale di 175 mq, individuato al Foglio 33, particella 567 sub 5.

Trattasi di una unità immobiliare destinata a civile abitazione composta da: ingresso, sala da pranzo, cucina, studio, tre camere da letto, 2 ripostigli e due bagni.

L’immobile risulta in fase di costruzione, seppur censito catastalmente come categoria A2

(abitazione di tipo civile). Le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile ed in parte con cemento, e lo stesso è privo di pavimentazione. Lo stato di incompletezza di ogni opera di allestimento interna lo rendono inabitabile. Si è inoltre, riscontrata qualche variazione di tipo strutturale nell’orientamento dei pilastri intermedi in posizione centrale, oltre all’ampliamento abusivo *(avente una Sup. coperta di circa 21,90 mq)*.

Diritto da vendere: Piena proprietà dell’immobile identificato al Fg. 33, Part. 567, sub 5.

Stato di possesso: Alla data del sopralluogo, l’immobile risulta essere in pieno possesso degli esecutati, Sig.ri Zito Giovanni e Zito Maria. L’immobile allo stato risulta in fase di costruzione.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del comune di Gioia Tauro Foglio 33 particella 567, sub 5, Via Filicuso, Piano 2, categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale mq 175.00, totale escluse aree coperte mq 166, rendita 526,79;

Confini:

a nord con part. 569;
a sud con part. 122 e part. 124;
a ovest con part. 85
a est con part. 9.



Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo:** iscritta il 28/10/2006 ai numeri 22697 R.G./ 4867 R.P.;
- **Ipoteca legale:** iscritta il 17/04/2013, ai numeri 7362 R.G./ 585 R.P.;
- **Ipoteca della riscossione ruolo avviso di addebito:** iscritta il 07/03/2017, ai numeri 3571 R.G./ 406 R.P.;
- **Pignoramento:** trascritto il 08/11/2019, ai numeri 17215 R.G./ 13850 R.P.

Conformità catastale: Riguardo il carattere distributivo interno si è accertata una modesta difformità a quanto riportato nella planimetria catastale e alla planimetria di progetto. In particolare, tali variazioni riguardano modificazioni interne di carattere distributivo, nonché di alcune variazioni prodotte come ampliamento sui balconi. Allo stato risulta in fase di costruzione, seppur censito come categoria A2 (Abitazione di tipo civile).

Vincoli urbanistici: non vi sono vincoli urbanistici

Conformità urbanistico-edilizia: Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Gioia Tauro, risulta che sull'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 853, del 31/05/1990. Riguardo il carattere distributivo interno si è accertata una difformità a quanto riportato nella planimetria catastale e alla planimetria di progetto. In particolare, tali variazioni riguardano modificazioni interne di carattere distributivo, nonché dei balconi esterni e di qualche leggera variazione di tipo strutturale nell'orientamento di dei pilastri intermedi in posizione centrale. Dette variazioni ampliative, strutturali e distributive potrebbero trovare soluzione in sanatoria con l'applicazione dell'art 36 (Accertamento di conformità) della legge 380 del 2001 ed ancora, per quanto attiene alle variazioni interne, si richiama il dispositivo articolo 34 bis della suddetta Legge (tolleranze costruttive) fatta salva la preventiva approvazione del settore tecnico Regionale in merito alla verifica statica per le variazioni strutturali. Per l'aspetto comparativo si allegano alla presente elaborati grafici (stato di fatto, stato di progetto, stato sovrapposto).

Impianti: l'immobile è privo di impianti tecnologici.

Altro: non vi sono importi annuali di spese fisse di gestione e di manutenzione in quanto non vi è costituito condominio.



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 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. 56/2019" 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. 56/2019, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza. In caso di mancato deposito delle somme di cui al punto B) l'aggiudicazione verrà comunque revocata;
 - 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo in Cancelleria con le modalità già indicate nei punti precedenti; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
 - 9) in caso di **mancato versamento** del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
 - 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti si applica l'art. 573 c.p.c. per come modificato dal D.L. 83/2015; il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
 - 11) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI - SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Procedura esecutiva. N. 56/2019". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche depositare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione dovrà essere presentata al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. l'eventuale custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il*



*pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quarantesimo ed il novantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;*

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

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

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

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

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

