

# TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° **45/2018** R.G.Es.

promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

*contro*

XXXX

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 45/2018.....	
03. Dati Catastali.....	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	2
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	3
• il verbale di sopralluogo.....	5
• le copie delle ispezioni ipotecarie.....	6
• la copia del bando.....	8
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	19

#### 01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate il **13.02.2019** sull'immobile oggetto di pignoramento sito in via Leonardo Da Vinci,70 del Comune di Gioia Tauro.



02. **Pignoramento p.e. n° 45/2018**, notificato il **08/05/2018**

trascritto: **22.06.2018** ai nn. **10351/8291**

a favore: **VELA OBG SRL**

contro:

unità neg. 1:

in **Gioia Tauro**, alla via L. Da Vinci, **quota pari a 1/1** dell'appartamento per civile abitazione composto da ottovirgolacinque vani catastali al piano terra del fabbricato ivi, con annesso cortile di pertinenza. Confinante con detta via, proprietà  proprietà  salvo se altri. Nel N.C.E.U. del detto Comune, al **foglio 30, particella 395 sub. 1**, via Leonardo Da Vinci, PT, categoria A/2, classe 1, vani 8,5 RC 438,99

- Non esistono 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**

*Appartamento a piano terra sito nel Comune di Gioia Tauro, in Leonardo Da Vinci, censito nel NCEU di detto Comune al foglio 30 part. 395 sub. 1 categoria A/2, classe 1, vani 8,5 RC 438,99.*

bene intestato a:

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 bene personale in regime di comunione dei beni con ;

Da verifica esperita in data **02/11/2018** presso il Comune di Gioia Tauro - Ufficio dello Stato Civile è emerso che i coniugi abbiano scelto quale regime matrimoniale quello di comunione dei beni.

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

~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, **foglio 30, part. 395 sub.1**

1) Intestati: in data anteriore al ventennio fino al **22.06.1998**

1. Piena proprietà in testa

Titolo: **atto di compravendita di terreno** per Notaio Porchi Nicola del 16-11-1971, rep. 58019 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria il **24-11-1971** al n. **16133** del registro generale e al n. **14865** del registro particolare.

venditore:  titolare della piena proprietà.

acquirente:  per la piena proprietà.



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

Dalle visure effettuate in data **06.11.2018** presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria e dalla certificazione notarile in atti, risulta che nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**1. - Accettazione tacita di eredità**, con atto Notaio Brigandì Carmela del 07-11-1002, rep. 10546 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria il **13-11-2002** al n. **16645** del registro generale e al n. **13419** del registro particolare;

**2. - Ipoteca volontaria:** per complessivi **€375.000,00** (euro trecentosettantacinquemila/00) a fronte di un capitale di **€187.500,00**

Iscritta il **08.11.2012** ai nn. **20576/1514**

a favore: **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede Roma** cf. 09339391006

contro:

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

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data **06.11.2018** 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**

L'appartamento posto a piano terra, fa parte di un fabbricato a tre elevazioni ed è stato edificato in forza della licenza edilizia, per la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra, rilasciata dal Sindaco di Gioia Tauro con prot. n. 4580 del 20.11.1972 e successivo Nulla Osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria con prot. n. 14850 del 11.08.1972.

L'appartamento posto a piano terra, unitamente al cortile esclusivo di pertinenza, ha accesso diretto dalla strada comunale di via Leonardo Da Vinci.

All'unità immobiliare posta al civico,70 si accede per mezzo di un doppio ingresso: dal primo si accede ad una camera adibita a studio, mentre dal secondo si entra direttamente nella zona giorno nella quale si trova un ampio vano salotto, una cucina, un ripostiglio ed un corridoio, mentre nella zona notte vi sono n. 2 camere da letto, una camera matrimoniale con annessa cabina armadio e bagno ed infine un bagno di servizio. Il cortile ha accesso carrabile dalla via Leonardo Da Vinci, per mezzo di un cancello in ferro, ed ha una larghezza di circa 2.90 m e si sviluppa su tre lati dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Sullo stesso



cortile vi sono ubicati un vano adibito a deposito ed un piccolo vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia a gas.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e di finitura si riporta quanto di seguito:

- Il piano terra risulta in buono stato, ha una superficie netta di circa mq **147,50** con cortile annesso su tre lati, ed ha un livello di rifiniture più che buono. Il cortile ha una superficie di mq di circa **120,75** mq, risulta pavimentato, con mattonelle in monocottura in buono stato, muri perimetrali intonacati e tinteggiate per un'altezza di circa 1.80 m in anch'essi in buono stato di conservazione.

In definitiva il livello di rifinitura e conservazione è buono.

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone un **lotto unico**.

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto sono riportati nell' allegato fascicoletto a cui si rimanda.

## LOTTO UNICO

### Unità immobiliare:

- 1- **Appartamento** a piano terra sito nel Comune di Gioia Tauro in via **Leonardo Da Vinci, 70 PT**, con annesso cortile di pertinenza, *riportato nel N.C.E.U. al Comune al foglio 30 part. 395 sub.1 categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 438,99 PT.*

Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_ €123.804,63

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Ing. Mario Montarello

Dott. Ing. Mario MONTARELLO  
Iscrizione all'Albo n° A 2440  
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)  
- Settore civile e ambientale  
- Settore industriale  
- Settore dell'informazione  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Allegati

- il verbale di sopralluogo

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

L'anno duemiladiciannove il giorno **13** del mese di **Febbraio** alle ore 15:00 in via Leonardo da Vinci del Comune di Gioia Tauro in adempimento all'incarico conferitomi dal Giudice Dott. M. Cecchini del Tribunale di Palmi con dispositivo del 25.10.2018 nella procedura immobiliare n. **45/2018** tra **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** e il signor [XXXXXXXXXXXX] io sottoscritto Ing. Mario Montarello mi sono recato in detta località per rilevare ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato affidatomi.

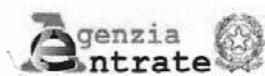
Sul posto ho avuto la presenza [XXXXXXXXXXXX] [XXXXXX] il quale mi ha consentito di procedere alle visite di sopralluogo, ho proceduto ad effettuare misurazioni oltre ad ~~ad~~ le fotografie dell'unità immobiliare oggetto della procedura, che saranno allegati alle cartelle tecniche [XXXXXXXXXXXX] confermo ~~che~~ che non esistono spese condominiali da sostenere mensilmente per un'unità immobiliare proposta. Se chiude detto verbale alle ore 15:10 Letto confermato e sottoscritto

[XXXXXXXXXXXX] Il CTU  
[Firma]

**Studio Tecnico Ing. Mario Montarello Via Isonzo n. 81 tel. 3398013670  
 e-mail mmontarello@libero.it**



- **le copie delle ispezioni ipotecarie**



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 06/11/2018 Ora 11:30:12  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Protocollo di richiesta RC 348357 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 19186  
Ispezione n. RC 348358/3 del 2018  
Inizio ispezione 06/11/2018 11:30:06

Richiedente MONTARELLO

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di GIOIA TAURO (RC)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 30 - Particella 395 - Subalterno 1

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 05/11/2018

### Elenco immobili

Comune di GIOIA TAURO (RC) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 30 Particella 395 Subalterno 1

### Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 13/11/2002 - Registro Particolare 2106 Registro Generale 16642  
Pubblico ufficiale BRIGANDI' CARMELA Repertorio 10546 del 07/11/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  1. Comunicazione n. 1660 del 30/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/05/2005.  
Cancellazione totale eseguita in data 02/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. TRASCRIZIONE del 13/11/2002 - Registro Particolare 13419 Registro Generale 16645  
Pubblico ufficiale BRIGANDI' CARMELA Repertorio 10546 del 07/11/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 22/04/2005 - Registro Particolare 3044 Registro Generale 8694  
Pubblico ufficiale TRIPODI MARIA Repertorio 23449 del 20/04/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  1. Comunicazione n. 169 del 20/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/12/2007.  
Cancellazione totale eseguita in data 21/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



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

Data 06/11/2018 Ora 11:30:12  
Pag. 2 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta RC 348357 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 19186  
Ispezione n. RC 348358/3 del 2018  
Inizio ispezione 06/11/2018 11:30:06

Richiedente MONTARELLO

4. TRASCRIZIONE del 01/12/2005 - Registro Particolare 23048 Registro Generale 36219  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 29/430 del 20/11/2001  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 13/12/2007 - Registro Particolare 6381 Registro Generale 30557  
Pubblico ufficiale TRIPODI MARIA Repertorio 27383/8776 del 10/12/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
  1. Comunicazione n. 397 del 31/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/03/2009.  
Cancellazione totale eseguita in data 27/04/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
6. ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 496 Registro Generale 4625  
Pubblico ufficiale TRIPODI MARIA Repertorio 28114/9251 del 16/03/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
  1. Comunicazione n. 27 del 12/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/12/2010.  
Cancellazione totale eseguita in data 24/01/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
7. ISCRIZIONE del 29/12/2010 - Registro Particolare 5546 Registro Generale 25199  
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 73580/29676 del 21/12/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  1. Comunicazione n. 527 del 23/05/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/12/2012.  
Cancellazione totale eseguita in data 23/05/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
8. ISCRIZIONE del 08/11/2012 - Registro Particolare 1514 Registro Generale 20576  
Pubblico ufficiale TRIPODI MARIA Repertorio 30852/10748 del 06/11/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 22/06/2018 - Registro Particolare 8291 Registro Generale 10351



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

Data 06/11/2018 Ora 11:30:12  
Pag. 3 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta RC 348357 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 19186  
Ispezione n. RC 348358/3 del 2018  
Inizio ispezione 06/11/2018 11:30:06

Richiedente MONTARELLO

---

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALMI - UNEP Repertorio 449 del 08/05/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

- Non risultano ulteriori formalità per la procedura esecutiva in corso alla data del 06/11/2018.





**Tribunale civile di Palmi**  
***Cancelleria Esecuzioni Immobiliari***

**PROC. N. 45/2018**

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 \_\_\_/\_\_\_/2019 ORE 9,30 PER LA VENDITA SENZA INCANTO E, NEL CASO DI ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA SENZA INCANTO, L'UDIENZA DEL \_\_\_/\_\_\_/2019 ORE 12,00 PER LA VENDITA CON INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** CON IL SUO PROCURATORE **AVV. MASSIMO BEVERE**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:**

**Unità immobiliari:**

in **Gioia Tauro**, alla via Leonardo Da Vinci 70, **quota pari a 1/1** dell'appartamento per civile abitazione composto da ottovirgolacinque vani catastali al piano terra facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra, con annesso cortile di pertinenza. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gioia Tauro, al **foglio 30, particella 395 sub. 1**, via Leonardo Da Vinci, PT, categoria A/2, classe 1, vani 8,5 RC 438,99.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **123.804,63**  
**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 quanto previsto dall'art 571 C.P.C per come novellato dal D.L 83/015;
  - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
  - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c, per come novellato dal D.L 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art.573 c.è.c per come novellato D.L 83/2015
  - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si può presentare un'unica offerta specificando per quali lotti si partecipa nonché il prezzo offerto per ciascuno di esso;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n.\*\*\*" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l' offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli onorari spettanti al custode per la cancellazione dei gravami, nonché per la trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento. Il relativo importo, non conoscibile a priori, sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione salvo il deposito di un importo forfettario per come indicato al punto successivo;
- 7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base ( 30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad €20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva 45/2018 con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento è da



effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del **migliore** offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, per come indicato nell'art. 573 c.p.c per come novellato dal D.L.83/015.

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

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

Maggiori informazioni in Cancelleria o presso il custode e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Palmi li

Il Cancelliere A/2 F4  
Maria Assunta Cutellè





TRIBUNALE DI PALMI  
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 45/2018 R.G.E.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del \_\_\_\_\_;

All'udienza del \_\_\_\_\_;

---

---

---

---

---

---

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

1. ritenuto che:

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

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

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

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

NOMINA

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

\_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_

con studio in \_\_\_\_\_

Telefono \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_

email \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

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

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

L.c.s. \_\_\_\_\_



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

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

**DISPONE**

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

**ASSEGNA**

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

**PRECISA**

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

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

- che le competenze in favore del delegato verranno calcolate ai sensi D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e quelle del custode ai sensi del D.M. n. 80/ 2009. Sono poste a carico dell’aggiudicatario o dell’assegnatario **la metà** del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale, ai sensi dell’art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227.

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

- dato atto di quanto sopra:

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;

verificata la regolarità degli avvisi

- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

ritenuto non ricorrere le condizioni previste dall’art. 503, 569 c.p.c. per la vendita con incanto (probabilità di vendita del bene ad un prezzo superiore della metà del valore di stima)

**DISPONE**

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita unicamente **SENZA INCANTO**, in numero   1  

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

<b>€123.804,63</b>	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 senza incanto, l'ambito di estensione della custodia oggi conferita ed ogni altro aspetto normativo inerente lo svolgimento e la disciplina della presente procedura sia regolato dalle depositate "Disposizioni generali in materia di vendita senza incanto" che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere;

### RENDE NOTO

che gli offerenti possono sempre visionare l'immobile accompagnati dal custode in assenza del debitore esecutato:

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

### DISPONE

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

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

- che il soggetto, creditore o custode, incarico degli adempimenti pubblicitari dovrà produrre, nelle mani del Giudice dell'Esecuzione, all'udienza fissata per la vendita, prova degli adempimenti pubblicitari adempiuti



ovvero: 1. copia del quotidiano 2. attestazione dell'inserzione dell'ordinanza di vendita nonché della perizia sul sito internet;

#### **DISPONE**

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

#### **AVVERTE**

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

#### **AVVERTE**

che in base a quanto disposto dall'**art.624bis c.p.c.**, il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'**art.161bis disp.att.c.p.c.**, il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c..

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

#### **LOTTO UNICO**

**Appartamento a Piano Terra** per la quota di 1/1, con annesso cortile di pertinenza, facente parte di un fabbricato a tre piani fuori terra, sito nel Comune di **Gioia Tauro** in via Leonardo Da Vinci 70, censito nel NCEU di detto Comune al **foglio 30 part. 395 sub. 1** categoria A/2, classe 1, vani 8,5 RC 438,99.

L'unità immobiliare ha un doppio accesso sulla via Leonardo Da Vinci, 70 precisamente: dal primo si trova una camera adibita a studio; dal secondo, dal quale si accede direttamente nella zona giorno, si trova un ampio vano salotto, una cucina, una lavanderia ed un corridoio, mentre nella zona notte, vi sono due camere da letto, una camera matrimoniale con annessa cabina armadio e bagno ed infine un bagno di servizio.

Il cortile ha accesso carrabile dalla via Leonardo da Vinci per mezzo di un cancello in ferro, avente la larghezza di circa 2.90 m e delimita su tre lati l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Sullo stesso cortile vi sono due piccoli manufatti, uno adibito a deposito e l'altro quale alloggiamento della caldaia a gas, entrambi realizzati senza le prescritte autorizzazioni.

La destinazione urbanistica dell'unità immobiliare è di tipo "residenziale".

01. **Diritto da vendere:** Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato.
02. **Stato di possesso:** In sede di sopralluogo il bene era in possesso dell'esecutato.



03. **Identificazione catastale: Appartamento a Piano Terra** sito nel Comune di **Gioia Tauro**, in Leonardo Da Vinci, censito nel NCEU di detto Comune al **foglio 30 part. 395 sub. 1** categoria A/2, classe 1, vani 8,5 RC 438,99.
04. **Confini:** a sud con strada comunale via Leonardo Da Vinci, a est con distacco di fabbricato distinto al f. 30 part. 393, a nord con distacco fabbricato part. 30 del foglio 346, infine a ovest con fabbricato identificato con la part. 396 del foglio 30.
05. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**
- 1- **Ipoteca volontaria** a garanzia di un mutuo iscritta il **24.03.2001** ai nn. **6132/1106**
  - 2- **Pignoramento** trascritto: il **13/10/2017** ai nn. **16161/13297** a favore: **MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L.**
06. **Conformità catastale:** La planimetria catastale dell'unità immobiliare (*all. E*) non risulta conforme, né al progetto autorizzato (*all. I*) né allo stato dei luoghi rilevato (*all. F*). Pertanto, sarà necessaria la sua regolarizzazione, presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio.
07. **Vincoli urbanistici:** L'immobile ricade in zona TR2 "Riorganizzazione" del Piano strutturale comunale, e non esistono vincoli urbanistici inibitori alla vendita ma il solo vincolo paesaggistico.
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** L'unità immobiliare è stata edificata in forza della licenza edilizia, per la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra, rilasciata dal Sindaco di Gioia Tauro con prot. n. 4580 del 20.11.1972 e successivo Nulla Osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria con prot. n. 14850 del 11.08.1972. Inoltre, su detta unità immobiliare, in data 04.02.2002 con prot. n. 2669 è stata presentata una D.I.A. per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria tendente a modificare la distribuzione interna. Durante il sopralluogo del 13.02.2019 è stato effettuato un rilievo geometrico dell'unità immobiliare oggetto della procedura. Sulla base di tale rilievo è stata redatta la planimetria sull'effettivo stato dei luoghi e confrontando detta planimetria con quelle di progetto allegata alla DIA del 04.02.2002, sono emerse le seguenti difformità:
- una diversa distribuzione dei locali a piano terra posti sul lato est riguardanti la lavanderia, il bagno e la cabina armadio,
  - aver realizzato sul cortile esterno un vano deposito e un vano caldaia senza le



dovute autorizzazioni.

Si tratta, di difformità urbanistiche – planimetriche.

Ai fini di valutare la possibilità di sanare l'abuso, consistente nella diversa distribuzione e dei vani realizzati sul cortile, tenuto conto del certificato di destinazione urbanistica si determina quanto segue:

1-il vano caldaia si prefigura come vano tecnico, pertanto, previa autorizzazione del confinante potrebbe essere regolarizzato mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria;  
2- il vano deposito, posto sempre nel cortile, non può essere considerato vano tecnico, inteso quest'ultimo come *“opere priva di autonomia funzionale, anche potenziale, destinate a contenere impianti tecnologici”*, di conseguenza non rispetta i requisiti di distanza dai confini- pari a m 5,00- oltre a incrementare il volume edificato.

**Pertanto non sarà possibile procedere con una sanatoria urbanistica per il vano deposito posto nel cortile**, ma sarà necessaria la sua demolizione per ripristinare l'originaria conformità urbanistica.

Invece per quanto riguarda la regolarità urbanistica-edilizia del Piano Terra, nonché per sanare il vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia sarà necessario procedere a presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Indefinitiva, l'unità immobiliare in esame, sotto il profilo della regolarità urbanistica presenta abusi edilizi.

Ai fini della verifica del rilascio del certificato di collaudo è stata condotta una verifica presso l'Ufficio Tecnico Regionale ex Ufficio del Genio Civile e presso l'Archivio di Stato. Dalle risultanze è emerso che per l'immobile pignorato non è stato redatto il collaudo statico ai sensi dell'art. 67 dpr 380/2001.

In seguito a sopralluogo sui luoghi di causa, inoltre, è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto della procedura fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra, anziché due, come invece è riportato nella licenza edilizia datata 20.11.1972

Pertanto, da ulteriori verifiche presso il Comune di Gioia Tauro, è stato accertato che il terzo piano -2° piano fuori terra - è stato costruito in assenza di concessione edilizia e che per lo stesso era stata presentata una domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85. La concessione in sanatoria ad oggi non risulta rilasciata dal Comune di Gioia Tauro, ma comunque, nella stessa domanda vi è allegato:

- il certificato di idoneità statica, dell'intero immobile a tre piani fuori terra, sprovvisto del relativo deposito presso il Settore Tecnico Regionale;
- il parere paesaggistico favorevole per la sanatoria dell'abuso edilizio consistente nella realizzazione del terzo piano fuori terra.



In sostanza l'intero immobile composto da tre piani fuori terra è staticamente idoneo, in forza del certificato di idoneità statica allegato alla pratica di condono del secondo piano fuori terra. Si evidenzia inoltre, come sopra rilevato, che il certificato risulta mancante del relativo deposito presso il Settore Tecnico Regionale ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

**Impianti:** elettrico non conforme.

**Servitù:** nessuna.

**Altro:** \_\_\_\_.



## DISPOSIZIONI GENERALI IN TEMA DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE il nome** di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita). Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
  - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c per come novellato dal D.L. n. 83/2015 (75% del prezzo base d'asta)
  - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
  - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L. n. 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per come novellato D.L. n. 83/2015
  - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si può presentare un'unica offerta specificando per quali lotti si partecipa nonché il prezzo **offerto per ciascuno di esso**;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n.45/2018" 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. **45/2018**, 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.45/2018". 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](http://www.asteannunci.it));
- 2) pubblicazione almeno quarantacinque prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet [www.asteannunci.it](http://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](mailto:info.palmi@edicomsrl.it)

