

**TRIBUNALE DI PALMI**

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 28/2017 R.G.Es. promossa da

**CHE BANCA ! SpA (già MICOS BANCA SpA)**

contro



**INDICE**

01. Premessa .....	1
02. Pignoramento p.e. n° 28/2017 .....	2
03. Dati Catastali .....	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento .....	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .....	4
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento .....	5
07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico .....	5
08. Descrizione .....	6
09. Diritto da vendere .....	7
10. Stato di possesso .....	7
11. Identificazione catastale .....	7
12. Confini .....	7
13. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	8
14. Conformità catastale .....	8
15. Conformità urbanistico-edilizia .....	8
16. Impianti .....	8
17. Servitù .....	8
18. Altro .....	8
19. Valutazione .....	8

**Allegati**

• il verbale di sopralluogo .....	10
• le copie delle ispezioni ipotecarie .....	13
• le visure catastali .....	17
• l'estratto di mappa .....	22
• n° 2 foto aeree e n° 16 foto .....	23
• le planimetrie indicative dello stato dei luoghi .....	34
• la Licenza Edilizia .....	39
• l'atto di compravendita .....	41
• la copia del bando .....	46
• la copia dell'ordinanza .....	49
• la copia delle disposizioni generali di vendita .....	53

**01. Premessa**

Il G.E. dott. Cecchini, ha conferito al sottoscritto ing. Domenico Palumbo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di RC col n°1397, con studio in Palmi alla via Rosselli n°23, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 28/2017 R.G.Es. I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le



operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 14/09/2017 sugli immobili oggetto di pignoramento  
siti in Melicucco alla via Modena n°12.

02. **Pignoramento p.e. n° 28/2017**, notificato in data 14/04/2017.

trascritto: in data 11/05/2017 al n°7373 Reg.Gen. e al n°5938 Reg.Part.

a favore: CHEBANCA ! SpA

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro:



comunione dei beni


Per la quota 1/2 di proprietà dell'unità negoziale 1 in regime di comunione dei beni

unità neg. 1: Abitazione cat.A3 in MELICUCCO (RC) **foglio 9, part.248 sub.5**, via Modena e via  
fratelli Bandiera, primo piano, 3,5 vani

garage cat.C6 in MELICUCCO (RC) **foglio 9, part.248 sub.3**, via Modena, piano  
terra, 17 mq.

- Non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà degli  
esecutati così come risulta dai registri immobiliari.

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Melicucco, entrambi i beni intestati a   
ciascuno per 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni:

**Foglio 9, part.248, sub.3**, garage categoria C/6, Classe 3, consistenza 17 mq, Sup. catastale 21 mq,  
Rendita 31,61 €. Via Modena n°10, piano terra.

**Foglio 9, part.248, sub.5**, appartamento categoria A/3, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Sup. catastale  
98 mq, Sup. escluse aree scoperte 91 mq, Rendita 155,45 €. Via Modena n°10, piano primo.



Entrambe le unità immobiliari sono state accatastate il 14/02/1986 con Tipo Mappale del 13/02/1985 protocollo n°RC0229279 ed insistono su di un terreno foglio 9, part.248 di 195 mq. Tale lotto di terreno non ha avuto variazioni sin dall'impianto meccanografico del 1978.

- Non vi sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali salvo il numero civico dell'appartamento che in realtà è n°12.

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

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Melicucco, foglio 9, part.248 sub.5.**

1) Intestato: in data anteriore al ventennio, per la piena proprietà, alla sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]

Titolo: atto di donazione per notaio Domenico Scordamaglia in Maierato del 15/10/1986 rep.8974, trascritto il 12/11/1986 ai nn°13822 / 11933.

donante: [REDACTED]  
donataria: [REDACTED]

2) Intestati: per la piena proprietà, 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, al sig. [REDACTED]  
[REDACTED]

Titolo: atto di compravendita per notaio Domenico Scordamaglia in Vibo Valentia del 12/12/2003 rep.98744 / 20780, trascritto il 19/12/2003 ai nn°18303 / 14269.

venditore: [REDACTED]  
acquirenti: [REDACTED]

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Melicucco, foglio 9, part.248 sub.3**

3) Intestato: in data anteriore al ventennio, per la piena proprietà, al sig. [REDACTED]  
[REDACTED]



Titolo: atto di donazione per notaio Domenico Scordamaglia in Maierato del 15/10/1986  
rep.8973, trascritto il 12/11/1986 ai nn°13821 / 11932.

donante:

donatario:

4) Intestato:

Titolo: atto di permuta per notaio Domenico Scordamaglia in Vibo Valentia del 20/10/2003  
rep.97520, trascritto il 31/10/2003 ai nn°15797 / 12353.

permutante:

permutataria:

5) Intestati: per la piena proprietà, 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, al s

Titolo: atto di compravendita per notaio Domenico Scordamaglia in Vibo Valentia del  
12/12/2003 rep.98744 / 20780, trascritto il 19/12/2003 ai nn°18303 / 14269.

venditore:

acquirenti:

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

**- Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data 19/12/2003 ai nn°18304 / 2341.

a favore: MICOS BANCA SpA con sede in Milano

per la piena proprietà degli immobili in Melicucco distinti al foglio 9, part.248 sub.3





e sub.5.

contro: [REDACTED] diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei

beni degli immobili in Melicucco distinti al foglio 9, part.248 sub.3 e sub.5;

[REDACTED] er diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione

dei beni degli immobili in Melicucco distinti al foglio 9, part.248 sub.3 e sub.5.

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo con contratto del 12/12/2003 a rogito del notaio

Domenico Scordamaglia in Vibo Valentia rep. 98745

**Pignoramento di cui alla presente procedura**, notificato in data 14/04/2017.

trascritto: in data 11/05/2017 al n°7373 Reg.Gen. e al n°5938 Reg.Part.

a favore: CHEBANCA ! SpA

Per la piena proprietà dell'abitazione in Melicucco foglio 9, part.248 sub.5, e del

garage sub.3.

contro: [REDACTED], per diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei

beni dell'abitazione in Melicucco foglio 9, part.248 sub.5, e del garage sub.3;

[REDACTED] er diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione

dei beni dell'abitazione in Melicucco foglio 9, part.248 sub.5, e del garage sub.3.

derivante da: Atto di precetto notificato il 20/2/2017 ed il 4/3/2017

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

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 25/7/2017 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

**07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico**

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto unico è riportata nel seguito.

Comune di Melicucco, via Modena n°10 garage al piano terra e via Modena n°12 appartamento al primo piano oltre sovrastante lastrico solare con copertura in lamiera, identificati nel Catasto



Fabbricati al foglio 9, part.248, sub.3 e sub.5.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **64.500,00 €.**

08. **Descrizione:** I cespiti pignorati di cui al presente lotto unico sono un garage ed un appartamento per civile abitazione oltre il sovrastante lastrico solare coperto, ubicati in un maggior fabbricato in muratura a duplice elevazione, sito in Melicucco alla via Modena angolo via fratelli Bandiera. L'immobile rimane in una zona pianeggiante, urbanizzata, quasi esclusivamente residenziale e semi-periferica, a 250 m dal Municipio ed a 200 m dal Cimitero. Dal punto di vista urbanistico si percepisce una crescita piuttosto disordinata e poco decorosa in quanto molti edifici sono incompleti nelle finiture e quasi tutti sopraelevati con delle orribili coperture in lamiera : l'impressione che se ne trae è quella di un contesto marcatamente popolare. La ripresa aerea allegata alla presente, rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito l'immobile che ci occupa. Le facciate del maggior edificio si presentano completamente al rustico al piano terra ed intonacate ma prive di finitura al primo piano (foto n°1 e n°2); il sovrastante lastrico solare è protetto da un parapetto in muratura completamente rustico e da una copertura in lamiera. Al numero civico 10 di via Modena, vi è una serranda metallica carrabile che consente l'accesso diretto al garage pignorato. Tale garage è completamente allo stato rustico ed ha una superficie netta di circa 14 mq ed un'altezza utile interna di 314 cm (foto n°3 e n°4). Vi è una porta interna di collegamento con la scala che conduce all'appartamento al primo piano e quindi la porzione posteriore del garage, rimane in parte sotto scala. Al numero civico 12 di via Modena vi è un vetusto portoncino in legno che si apre sulla citata scala che conduce all'appartamento pignorato. Tale scala ad unica rampa è rifinita in marmo e racchiusa in apposito vano (foto n°5). La scala sbarca su un lungo corridoio cieco di quasi 14 mq, ubicato nella parte posteriore dell'edificio, che consente l'accesso a tutti i vani dell'abitazione (foto n°6 e n°7). Percorrendo il corridoio, si ritrova una prima camera da letto di oltre 14 mq (foto n°8), una cucina di circa 19 mq, provvista di termo camino (foto n°9 e n°10) e di porta-finestra che si affaccia su di un lungo balcone di oltre 22 mq che cinge completamente i due fronti principali



dell'edificio su via Modena e su via fratelli Bandiera. Nell'angolo settentrionale, vi è poi la camera da letto matrimoniale di quasi 20 mq (foto n°11 e n°12) dotata di climatizzatore. Infine vi è un locale igienico di quasi 7 mq, in buone condizioni, con pareti piastrellate, corredato di vasca da bagno, lavabo, vaso e bidet (foto n°13 e n°14). Sia nel bagno che in altri ambienti, si rilevano consistenti tracce di umidità nei soffitti dovuti alla mancata coibentazione del sovrastante lastrico solare. L'appartamento è rifinito con intonaco civile tinteggiato ed è dotato di porte interne in legno tamburato, infissi con persiane in alluminio e pavimenti in marmo. L'accesso al lastrico avviene tramite una scala pavimentata in granito, ubicata all'inizio del citato corridoio (foto n°6); sotto la scala sono stati ricavati due piccoli ripostigli. Pur essendoci un piccolo abbaino rustico a protezione dello sbarco della scala, si è reso necessario inserire un'ulteriore porticina (di fattura piuttosto approssimativa) per un migliore isolamento dell'appartamento. Il lastrico, al netto dell'abbaino, occupa quasi 106 mq netti compresa la superficie dei balconi su via Modena e via fratelli Bandiera (uguali ai balconi del sottostante appartamento). È completamente al rustico (foto n°15 e n°16) ed è protetto da un parapetto in mattoni forati non intonacati e da una copertura in lamiera metalliche, sostenuta da capriate e pilastri scatolari. Il lastrico è attraversato da una canna fumaria in acciaio inox, proveniente dal termo camino sottostante; nel manto di copertura è stata inserita una lastra traslucida per aumentare la luminosità del sottotetto (foto n°17 e n°18).

09. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
10. **Stato di possesso:** l'immobile pignorato è posseduto dagli esecutati, in uso come prima abitazione.
11. **Identificazione catastale:** Catasto fabbricati di Melicucco, **Foglio 9, part.248, sub.3**, garage categoria C/6, Classe 3, consistenza 17 mq, Sup. catastale 21 mq, Rendita 31,61 €. Via Modena n°10, piano terra. **Foglio 9, part.248, sub.5**, appartamento categoria A/3, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Sup. catastale 98 mq, Sup. escluse aree scoperte 91 mq, Rendita 155,45 €. Via Modena n°10, piano primo.
12. **Confini:** l'immobile confina con via Modena, via fratelli Bandiera, fabbricato [REDACTED], fabbricato





[redacted] lvo se altri.

13. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto 05).
- Pignoramento trascritto in data 11/05/2017 al n°7373 Reg.Gen. e al n°5938 Reg.Part.
  - Ipoteca volontaria iscritta in data 19/12/2003 al n°18304 Reg.Gen. e al n°2341 Reg.Part.
14. **Conformità catastale:** l'ubicazione e l'ingombro del garage e dell'appartamento pignorati, sono conformi con quanto si rileva nelle planimetrie catastali.
15. **Conformità urbanistico-edilizia:** agli atti del Comune di Melicucco, vi è la Licenza Edilizia prat.211 rilasciata alla sig. [redacted] data 31/08/1968 per il fabbricato originario a due piani, mentre non vi è alcun atto autorizzativo relativo alla copertura del lastrico solare, per cui tale ultimo intervento deve intendersi ABUSIVO.
16. **Impianti:** l'appartamento è provvisto di impianto elettrico con cavi sottotraccia e salvavita (non mi è stato fornito il certificato di conformità); vi è l'impianto del gas metano con la relativa caldaia, ma attualmente risulta scollegato dalla rete; il riscaldamento è fornito da un termo camino collegato ai radiatori in alluminio; vi è un climatizzatore a parete del tipo split interno/unità esterna; l'impianto idrico-sanitario appare efficiente e senza perdite.
17. **Servitù:** non vi sono servitù.
18. **Altro:** no
19. **Valutazione:**

**LOTTO UNICO** - diritto da vendere: piena proprietà.

Comune di Melicucco, via Modena n°10 garage al piano terra e via Modena n°12 appartamento al primo piano oltre sovrastante lastrico solare con copertura in lamiera, identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 9, part.248, sub.3 e sub.5.

**Valore dell'intero:**  $(20,37 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) + (99,16 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) + (22,13 \text{ mq} \times 0,30 \times 650,00 \text{ €/mq}) + (105,89 \text{ mq} \times 0,30 \times 650,00 \text{ €/mq}) = 98.584,40 \text{ €}$ .





L'immobile rimane in una zona pianeggiante, semi-periferica ma non molto distante dal centro e dai relativi servizi; il contesto appare di tipo marcatamente popolare. Il maggior fabbricato a duplice elevazione, si presenta con le facciate non rifinite e con una brutta copertura in lamiera, realizzata abusivamente. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta un'opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in un'ipotetica compravendita. Viste l'ubicazione, il contesto e le caratteristiche del garage, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 450,00 €/mq, mentre per l'appartamento si assume un valore parametrico di 650,00 €/mq. Le superfici dei balconi e del lastrico solare, verranno ragguagliate a quelle dell'appartamento mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,30. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 10% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto della vetustà; si applica poi un'ulteriore riduzione del 10% per tenere conto delle pessime condizioni delle facciate e delle tracce di umidità; al valore del lastrico si applica una forte riduzione del 40% in quanto la copertura è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo; al valore del garage si applica una riduzione del 20% per tenere conto del suo stato rustico; al valore dell'intero immobile si applica infine una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

**Valore al netto della decurtazione:**

$$0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times [(0,80 \times 20,37 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) + (99,16 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) + (22,13 \text{ mq} \times 0,30 \times 650,00 \text{ €/mq}) + (0,60 \times 105,89 \text{ mq} \times 0,30 \times 650,00 \text{ €/mq})] = 64.510,43 \text{ €}.$$

Per quanto sopra, si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **64.500,00 €.**

Palmi, 11/10/2017

Il ctu  
ing. Palumbo Domenico



## VERBALE DI SOPRALLUOGO

IN DATA QUATTORDICI SETTEMBRE DELL'ANNO  
DUEMILADICIASSETTE (14/09/2017) ALLE  
ORE 9,30, IN MEUCUCCO ALLA VIA MODENA,  
SONO COMINCIALE LE OPERAZIONI DI  
SOPRALLUOGO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI  
DI CUI ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° 28/2017 R.G.E. "CHIE BANCA! SPA  
(GIU' MICOS BANCA SPA) CONTRO [REDACTED]

[REDACTED]  
ALLA COSTANTE PRESENZA DEL SOTTOSCRITTO  
CTU ING. PALUMBO DOMENICO, DEL  
SIG. [REDACTED] E DELLA SIG. [REDACTED]  
[REDACTED], SONO STATI EFFETTUATI TUTTI I  
RICEVI FOTOGRAFICI E DIMENSIONALI  
DELL'IMMOBILE PIGNORATO ED ANNOTATE TUTTE  
LE CARATTERISTICHE GENERICI. IL SIG. CIRILLO  
DICHIANA: "A RICORDO: DALLA DATA DELLA  
STIPULA DEL MUTUO (2005) HO SEMPRE PAGATO  
LE RATE. DAL 2011 LA MIA AZIENDA E' ANDATA  
IN CRISI INTEGRAZIONE MA, NAUSTRANTE LE  
RISTRETTEZZE ECONOMICHE, HO CONTINUATO  
A PAGARE: BEPPUR IN MISURA RIDOTTA  
(263€) (250€ ANZICHE' 263€). CON  
L'AVVOCATO DELLA BANCA, AVV. CASAROTTI,



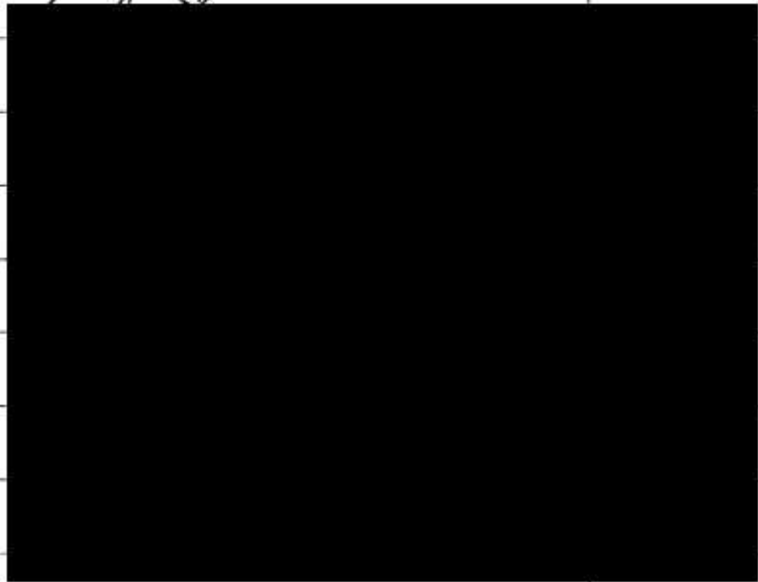


ABBIAMO CONCORDATO, IN FEBBRAIO 2016,  
IL VERSAMENTO MENSLILE DI 250€, PER IL  
PIANO DI RIENTRO. L'AVVOCATO MI HA DATO  
ALCUNE ASSICURAZIONI CHE IL PAGAMENTO  
CONCORDATO DI 250€ MENSLILI AUREBBE  
CONSENTITO IL PERFETTO E COMPLETO  
RIENTRO DEI RESIDUI. ERO QUINDI TRANQUILLO  
DI AVER SISTEMATO LE COSE, MA NEL MESE  
DI SETTEMBRE DEL 2016 MI ARRIVA UNA  
LETTERA DI "LEI BANCA!" IN MI CONTESTAVANO  
UN RITARDO DI 10 RATE CHE IMPEDIVA  
LA RATELIZZAZIONE DEL DEBITO, EVIDENTE-  
MENTE L'AVV. CASAROTTI NON AVEVA TESSO  
AL CORRENTE I FUNZIONARI DELLA BANCA  
DEGLI ACCORDI PRECEDENTEMENTE PRESI.  
NONOSTANTE I MIEI RIPETUTI TENTATIVI  
DI CONCILIAZIONI E LA MIA COMPLETA  
DISPONIBILITA' A CONCORDARE UN PIANO  
DI RIENTRO, LA RISPOSTA DEI FUNZIONARI  
DELLA BANCA E' STATA: "SI CERCHI UN  
LEGALE" NON VI E' STATA QUINDI ALCUNA  
DISPONIBILITA' A TROVARE UNA SOLUZIONE.  
LA MIA BUONA VOLONTA' ED ONESTA' DI INTENTI  
SI RIVELERANNO CHIARAMENTE DAI FATTO CHE





HO GIÀ PAGATO BEN OLTRE L'80% DEL  
DEBITO E, AD OGGI, RIMANDE SOLO UN PICCOLO  
RESIDUO. SONO COMunque DISPONIBILE AD UN  
DIALOGO PER UN ACCORDO PER LA COMPLETA  
ESTINZIONE DEL DEBITO". LE OPERAZIONI  
SI CHIUDONO ALLE ORE 11,00.  
MUCCO, 14/9/2017



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

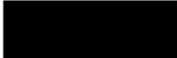

Data 25/07/2017 Ora 11:49:30  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione telematica

per dati anagrafici  
Richiedente BNSLRA

Ispezione n. T146082 del 25/07/2017

### Dati della richiesta


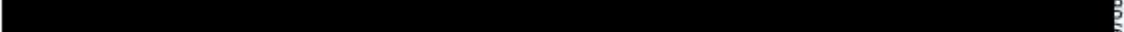
Cognome:   
Nome:   
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 24/07/2017  
Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 23/03/1992

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

### Elenco omonimi

26. CIRILLO RAFFAELE  
Luogo di nascita   
Data di nascita 

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

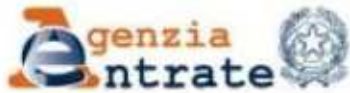
### Volumi repertori

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

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/12/2003 - Registro Particolare 14269 Registro Generale 18303  
Pubblico ufficiale SCORDAMAGLIA DOMENICO Repertorio 98744/20780 del 12/12/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MELICUCCO(RC)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2003 - Registro Particolare 2341 Registro Generale 18304  
Pubblico ufficiale SCORDAMAGLIA DOMENICO Repertorio 98745 del 12/12/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in MELICUCCO(RC)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico





## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/07/2017 Ora 11:49:30  
Pag. 2 - Fine

### Ispezione telematica

Ispezione n. T146082 del 25/07/2017

per dati anagrafici  
Richiedente BNSLRA

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/05/2016 - Registro Particolare 6646 Registro Generale 8272  
Pubblico ufficiale PALMI Repertorio 462/9990 del 10/05/2016  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in GALATRO(RC), GIFFONE(RC)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2017 - Registro Particolare 5938 Registro Generale 7373  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 397 del 14/04/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MELICUCCO(RC)  
Nota disponibile in formato elettronico







## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/07/2017 Ora 11:51:04  
 Pag. 1 - Segue

### Ispezione telematica

per dati anagrafici  
 Richiedente BNSLRA

Ispezione n. T146762 del 25/07/2017

### Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità:

Tutte

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

Periodo recuperato e validato dal

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

### Elenco omonimi

211. SIMONETTA MARIA

Luogo di nascita

Data di nascita

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Volumi repertori

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

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/12/2003 - Registro Particolare 14269 Registro Generale 18303  
 Pubblico ufficiale SCORDAMAGLIA DOMENICO Repertorio 98744/20780 del 12/12/2003  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Immobili siti in MELICUCCO(RC)  
 SOGGETTO ACQUIRENTE  
 Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2003 - Registro Particolare 2341 Registro Generale 18304  
 Pubblico ufficiale SCORDAMAGLIA DOMENICO Repertorio 98745 del 12/12/2003  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Immobili siti in MELICUCCO(RC)  
 SOGGETTO DEBITORE  
 Nota disponibile in formato elettronico





## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/07/2017 Ora 11:51:04  
Pag. 2 - Fine

### Ispezione telematica

per dati anagrafici  
Richiedente BNSLRA

Ispezione n. T146762 del 25/07/2017

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2017 - Registro Particolare 5938 Registro Generale 7373  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 397 del 14/04/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MELICUCCO(RC)  
Nota disponibile in formato elettronico





Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 25/07/2017

Data: 25/07/2017 - Ora: 11.41.28 Segue

Visura n.: T140497 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MELICUCCO ( Codice: F106)</b>
	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 9 Particella: 248 Sub.: 3</b>

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		9	248	3			C/6	3	17 m²	Totale: 21 m²	Euro 31,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA MODENA n. 10 piano: T;										
<b>Notifica</b>	-				<b>Partita</b>		1285		<b>Mod.58</b>		-	

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		9	248	3			C/6	3	17 m²		Euro 31,61 L. 61.200	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b>		VIA MODENA n. 10 piano: T;										
<b>Notifica</b>	-				<b>Partita</b>		1285		<b>Mod.58</b>		-	





Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 25/07/2017

Data: 25/07/2017 - Ora: 11.41.29 Fine

Visura n.: T140497 Pag: 2

**Situazione dell'unità immobiliare dal 14/02/1986**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	248	3			C/6	3	17 m²		L. 81	VARIAZIONE del 14/02/1986 in atti dal 03/11/1999 CLASSAMENTO DEL 3.3.90. PSRA 98/99 (n. 36.1/1986)
Indirizzo		VIA MODENA n. 10 piano: T.										
Notifica		-		Partita		1285		Mod.58		-		

**Situazione degli intestati dal 12/12/2003**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/2003 (non prescinto con studio unico in atti dal 22/12/2003) Repertorio n.: 98/94/03 VIBO VALENTIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 14269.1/2003)		

**Situazione degli intestati dal 20/10/2003**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 bene personale fino al 12/12/2003
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/2003 (non prescinto con studio unico in atti dal 02/11/2003) Repertorio n.: 97/020/03/01 SCORDAMAGLIA DOMENICO Sede: VIBO VALENTIA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 12353.1/2003)			

**Situazione degli intestati dal 15/10/1986**

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà per 1/1 bene personale fino al 20/10/2003
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/1986 protocollo n. RC0225028 Volura in atti dal 15/10/2003 Repertorio n.: 8973 Rogante: SCORDAMAGLIA Sede: VIBO VALENTIA Registrazione: UR Sede: VIBO VALENTIA Volume: 154 n: 3270 del 03/11/1986 DONAZIONE (n. 2719.1/2003)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: PALUMBO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25990a4f2d3b2d970bd5345fc48ea939



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 25/07/2017

Data: 25/07/2017 - Ora: 11.40.23 Segue

Visura n.: T139669 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MELICUCCO ( Codice: F106)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 9 Particella: 248 Sub.: 5

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	248	5			A/3	3	3,5 vani	Totale: 98 m² Totale escluse aree scoperte** : 91 m²	Euro 155,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA MODENA n. 10 piano: 1;	
<b>Notifica</b>	-	Partita 1285 Mod.58 -

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	248	5			A/3	3	3,5 vani		Euro 155,45 L. 301.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

<b>Indirizzo</b>	VIA MODENA n. 10 piano: 1;	
<b>Notifica</b>	-	Partita 1285 Mod.58 -









25-Lug-2017 11:42:33  
Prot. n. T141352/2017

Scala originale: 1:5000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune MELICUCCO  
Foglio: 9













FOTO n° 1



FOTO n° 2







FOTO n° 3



FOTO n° 4







**FOTO n° 6**



**FOTO n° 5**



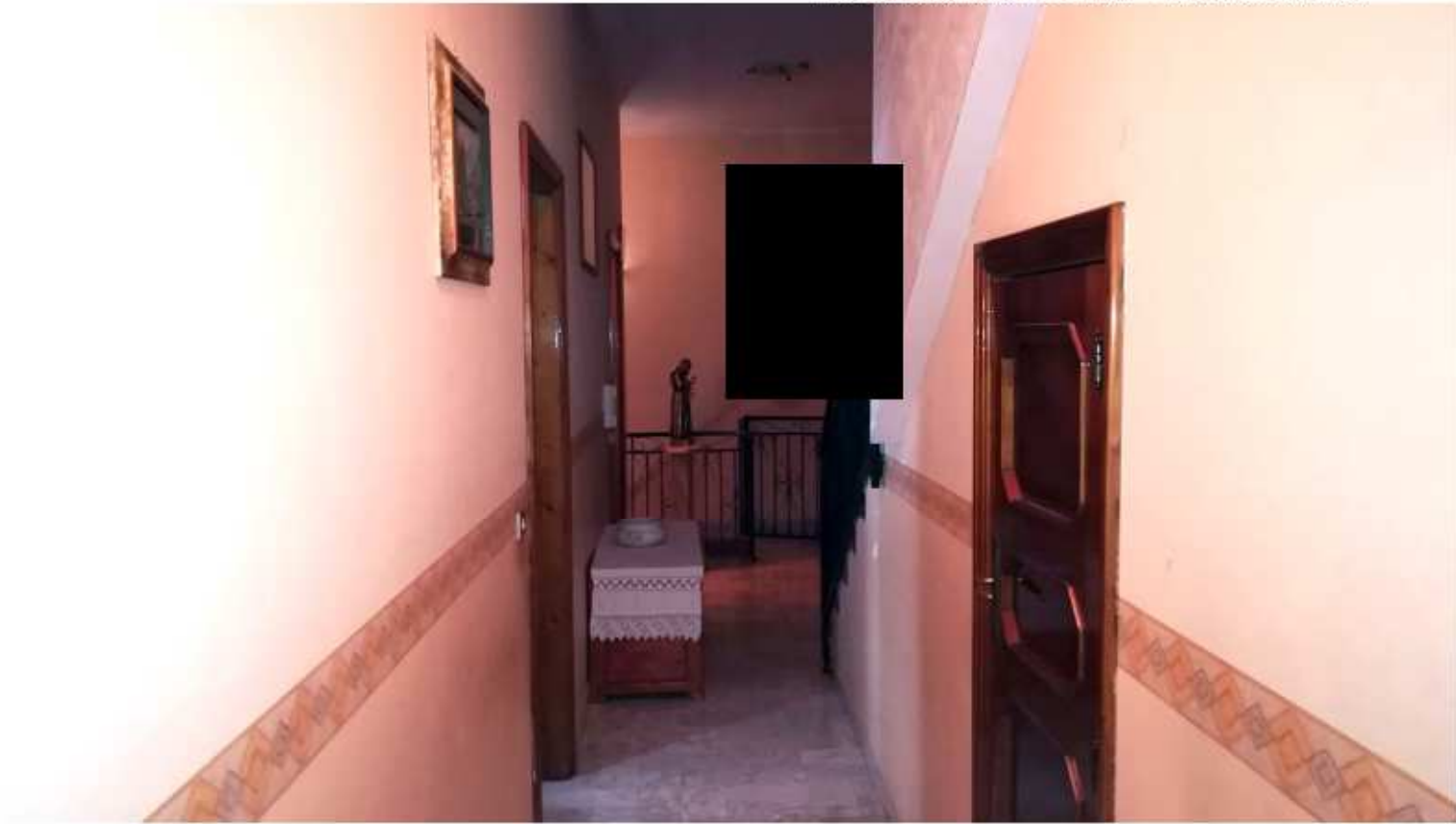


FOTO n° 7



FOTO n° 8







FOTO n° 9



FOTO n° 10





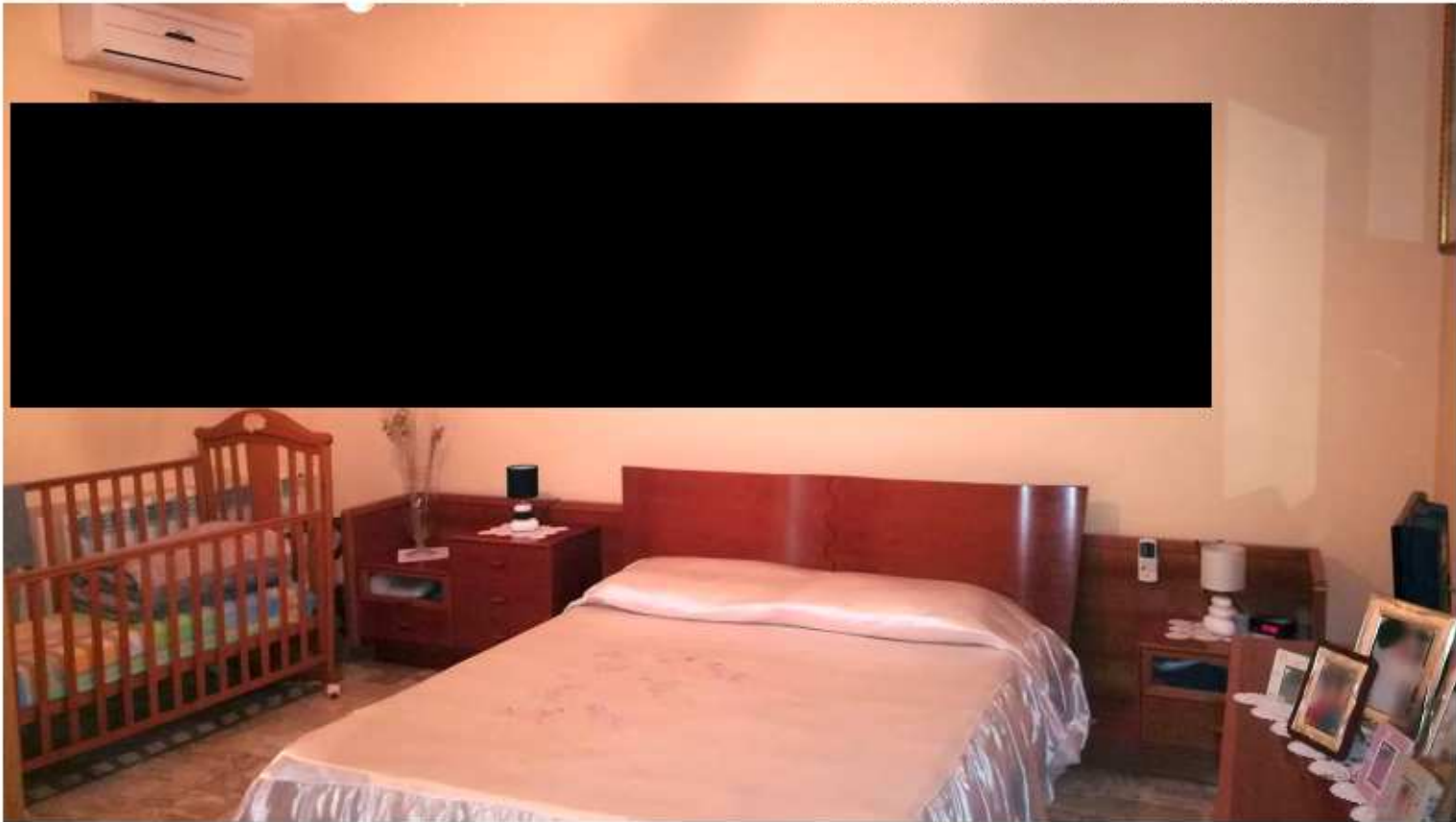


FOTO n° 11



FOTO n° 12





FOTO n° 13

FOTO n° 14



Firmato Da: PALUMBO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPREC S.p.A. Serial#: 250600-012-0302d970bd5345fc48ea939







FOTO n° 15



FOTO n° 16







**FOTO n° 17**



**FOTO n° 18**



MODULARIO  
n. op. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

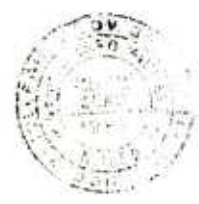
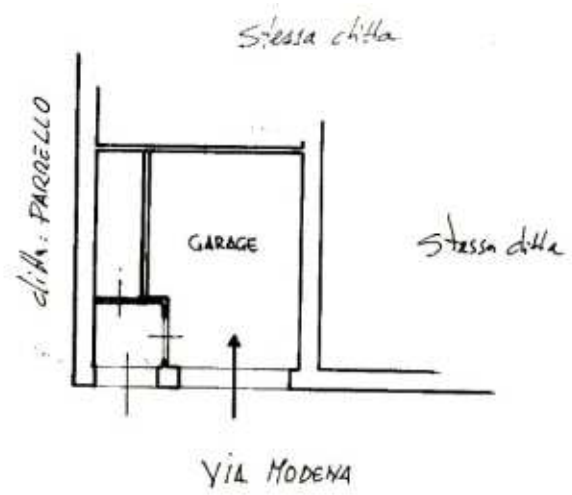
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



PIANO TERRA H = 3,00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

*248 3 9 248 3*

Compilata dal GEOMETRA  
*AMARO MICHELE*  
(Stato, nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
 della Provincia di P.C.  
 DATA 19.12.84  
 Firma *Amaro Michele*



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2017 - Comune di MELICUCCO (F106) - < Foglio: 9 - Particella: 248 - Subalterno: 3 >



Data presentazione: 14/02/1986 - Data: 25/07/2017 - n. T151148 - Richiedente: BNSNTN64M13G288S

MODULARIO P. n. 101/1984 - 687



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

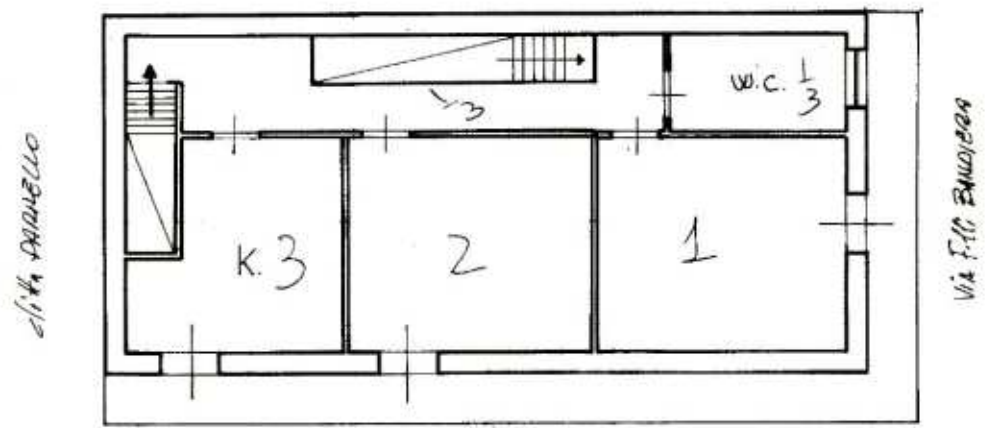
Lire 100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



PIANO PRIMO h = 3.00

*Soglia d'idea*



Via Modena



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

*sub 5*  
**9**  
**248**  
**5**

Compilata dal Geometra AHARO Michele  
(Titolo, nome e cognome del compilatore)  
 Iscritto all'Albo de Geometri  
 dalla Provincia di P.C.  
 DATA 19/12/84  
 Firma: [Firma]

Ultima planimetria in atti

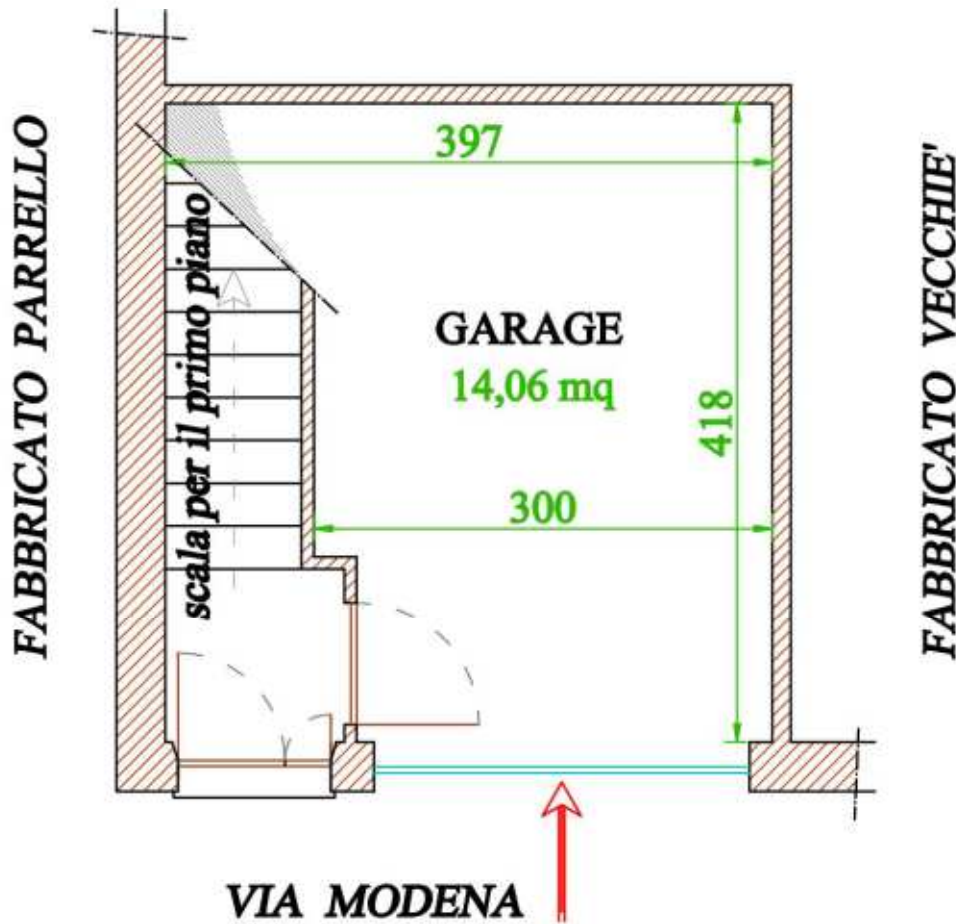
Data presentazione: 14/02/1986 - Data: 25/07/2017 - n. T151148 - Richiedente: BNSNTN64M13G288S  
 Data e schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2017 - Comune di MELICUCCO (F106) - < Foglio: 9 - Particella: 248 - Subalterno: 5 >  
 Inquadro 01  
 Via P. Pizzarello



# PIANTA PIANO TERRA

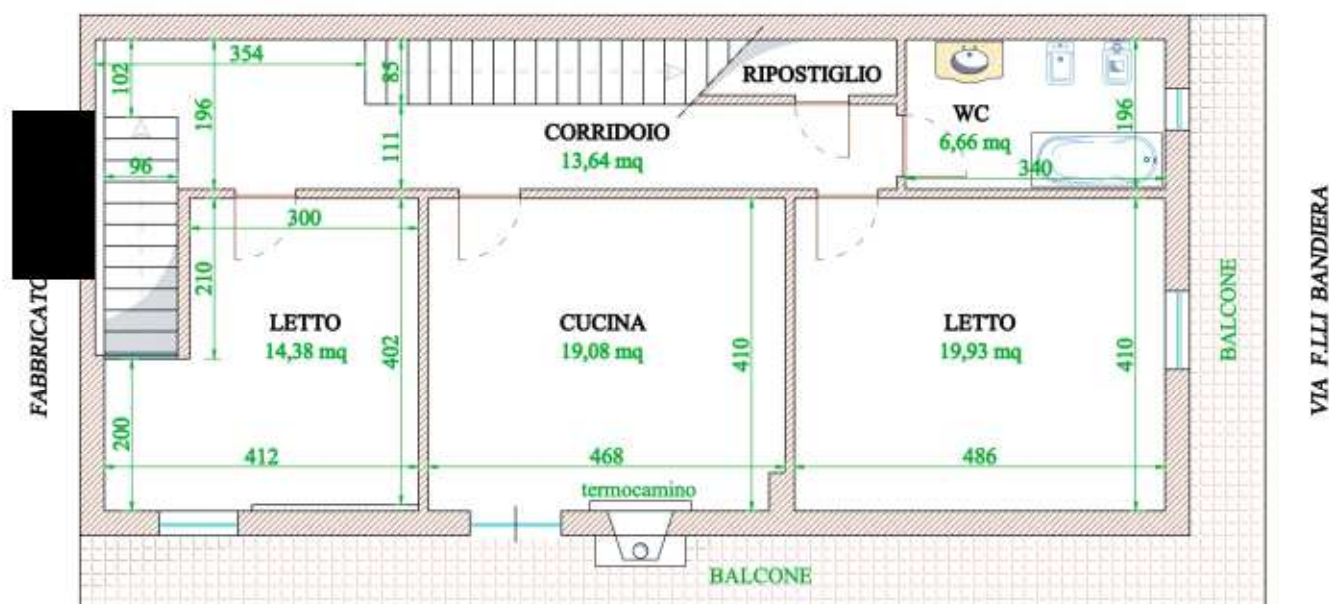
SCALA 1 : 50



SUPERFICIE LORDA	=	20,37 mq
SUPERFICIE NETTA INTERNA	=	14,06 mq
ALTEZZA INTERNA	=	314 cm

**PIANTA PRIMO PIANO**

SCALA 1 : 50



VIA MODENA

<b>SUPERFICIE LORDA</b>	=	99,16 mq
<b>SUPERFICIE NETTA INTERNA</b>	=	76,52 mq
<b>ALTEZZA INTERNA</b>	=	316 cm
<b>SUPERFICIE BALCONE</b>	=	22,13 mq

**PIANTA LASTRICO SOLARE**

SCALA 1 : 50



SUPERF. LORDA ABBAINO	=	9,62 mq
SUPERF. NETTA LASTRICO	=	105,89 mq
ALTEZZA INTERNA UTILE	=	297 cm



COMUNE DI RALLOGLIOPROVINCIA DI Reggio Calabria**LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE**

## IL SINDACO



Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;



Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locali e tutela delle strade Comunali;

Visto il T. U. delle Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265;

Vista la legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la domanda per l'ispezione delle opere in cemento armato in data .....

Vista la autorizzazione del provveditorato alle opere pubbliche per la .....

..... in data .....

Viso il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D 14 aprile 1927 n. 530;

Vista l'autorizzazione dell'Ufficio del Comune di cui all'art. 26 della legge 5-11-1962 n. 1684;

CO

## L I C E N Z A

..... la casa di cui in narrativa

..... delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme dell'arte, affinché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati

(1) Costruire, ricostruire, sopraelevare e ampliare — (2) Urbano o rurale.



quanto per il sistema costruttivo adottato, *nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni* di seguito riportate:

- 1.) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio delle operazioni di tracciamento della costruzione all'Ufficio Tecnico del comune.
- 2.) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al costruendo fabbricato e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o cose.
- 3.) Occorrendo l'occupazione di vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

Le arie così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sorpresa oltre un certo tempo.

4.) Il luogo destino dall'opera deve essere chiuso con assito luogo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici.

5.) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore instrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per provvedimenti del caso.

6.) Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza devono essere muniti pure gli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tale da rendere facilmente visibile il riparo su cui è collocata.

7.) Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia alla Prefettura prima dell'inizio dei lavori ai sensi della legge 16-11-1930, n. 2229.

8) Prima dell'inizio dei lavori la ditta dovrà affiggere sul cantiere di lavoro una tabella con gli estremi di approvazione del progetto e le generalità del progettista e direttore dei lavori.

9) La ditta, all'inizio dei lavori, dovrà essere in possesso ed esibire al richiedente del Comune Civile ai sensi della legge 25/11/1963, n. 1684.

Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

La presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro mesi dieci ~~venti~~ ai sensi della legge 6/8/1967, n. 765.

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati

Dalla Residenza Municipale li 31 agosto 1968

REPERTORIO N. 98.744

RACCOLTA N. 20.780

===== COMPRAVENDITA =====

**NOT. A VIBO VALENTIA**

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

**15-12-03**

**AL N° 389**

Il giorno 12 (dodici) dicembre 2003 (duemilatrè). =====

**REGIE IF VOL.**

**€ 858,91**

In Vibo Valentia, nel mio studio, Corso Vittorio Emanuele III.

Innanzi [redacted] A, Notaio in Vibo

Valentia, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti

di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, senza

la presenza dei testimoni per espressa concorde rinunzia

delle parti e con il mio consenso =====

===== intervengono =====

[redacted]

[redacted]

quale

dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di

comunione legale; =====

[redacted]

residenti in Galatro, Via Francesco Cilea n. 19, i quali

dichiarano che i loro rapporti patrimoniali sono regolati dal

regime della comunione legale. =====

Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono

certo, mi richiedono di ricevere il presente atto col quale: =







porzioni distinte del fabbricato, ad uso civile abitazione,

sito in Comune di Melicucco, tra la Via Modena e la Via

Fratelli Bandiera, e precisamente: =====

a) la piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo,

composto da due piccoli vani oltre accessori e sovrastante

pertinente terrazzo, confinante con la via Modena, Via

Fratelli Bandiera; =

b) la piena proprietà del locale ad uso garage posto al piano

terra, esteso metri quadrati 17 (diciassette) circa,

appartamento di cui al punto a). =====

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto dei

Fabbricati nel foglio di mappa n. 9, dalle particelle: =====

. 248 sub. 5, Via Modena, piano 1, categoria A/3, classe 3,

vani 3,5 e RC. Euro 155,45; =====

. 248 sub. 3, piano T, categoria C/6, classe 3, mq. 17 e RC.

Euro 31,61. =====

2.PREZZO - Il prezzo è stato convenuto a corpo in Euro 20.000

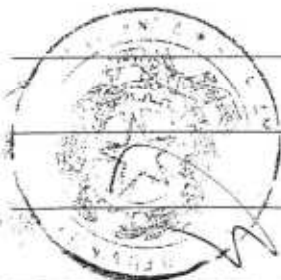
(ventimila), di cui Euro 16.500 (sedecimilacinquecento)

riferite all'appartamento ed Euro 3.500 (tremilacinquecento)

riferite al pertinente locale ad uso garage. =====

Esso è stato interamente pagato dalla parte acquirente alla

parte venditrice che ne rilascia quietanza a saldo,



rinunciando all'ipoteca legale. =====

===== REGIME TRIBUTARIO DEL PRESENTE ATTO =====

La parte acquirente richiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla nota II bis contenuta nell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, nonché l'applicazione delle conseguenti agevolazioni previste in materia di imposte ipotecarie e catastali ed, all'uopo dichiara: =====

- di voler stabilire la propria residenza nel Comune di Melicuccio ove è sito l'immobile acquistato, nel termine di mesi 18 (diciotto) a partire dalla data odierna; =====

- di non essere titolare esclusiva, o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato; =====

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'articolo 3, comma 131, della Legge 28 dicembre 1995 n. 549, ovvero con le agevolazioni previste dalle normative espressamente richiamate al punto c) del medesimo articolo; ==

- che quanto venduto non è da considerarsi di lusso, secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici



del giorno 2 agosto 1969. =====

3. POSSESSO - La Parte acquirente viene immessa, senza sollevare eccezioni, nel legittimo possesso degli immobili acquistati, che le vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con gli accessori e le pertinenze, unitamente ai proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per legge e/o destinazione.

4. GARANZIE - La Parte venditrice è tenuta a tutte le garanzie previste dalla legge e dichiara pertanto: =====

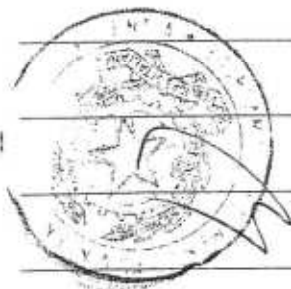
- che i titoli di provenienza sono legittimi in senso sia sostanziale che formale; =====

- che sugli immobili venduti non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri e diritti reali o personali non apparenti. =====

5. RIFERIMENTI URBANISTICI - La parte alienante, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica, previa ammonizione da me notaio fatta ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 circa la responsabilità penale prevista per il caso di dichiarazioni mendaci, dichiara: =====

- che la costruzione del fabbricato comprendente gli immobili venduti è avvenuta in forza di regolare licenza edilizia rilasciata dall'Autorità competente in data 31 agosto 1968 n. 211; =====

- che in merito non sono stati mai adottati, nè risultano





pendenti, provvedimenti sanzionatori. =====

6.STORIA IMMOBILIARE - I beni venduti sono pervenuti alla

parte venditrice in forza dei seguenti titoli: =====

- l'appartamento con atto di donazione a mio rogito del 15

ottobre 1986, Rep. n. 8.974, registrato a Vibo Valentia in

data 3 novembre 1986 al n. 3271, trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 12

novembre 1986 ai n.ri 13.822/11.933; =====

- il locale garage con l'atto di permuta a mio rogito del 20

ottobre 2003, Rep. n. 97.520, registrato a Vibo Valentia in

data 31 ottobre 2003, trascritto presso la Conservatoria dei

RR.II. di Reggio Calabria in data 31 ottobre 2003 ai n.ri

15.797/12.353. =====

Di questo atto, scritto da me Notaio su pagine quattro e

pagine cinque sin qui di due fogli, ho dato lettura alle

Parti che lo approvano. =====

\_\_\_\_\_ a  
 Maria, Domenico Scordamaglia Notaio =====





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

**PROC. N. 28/2017**

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 DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI CHE BANCA ! SPA CON IL SUO PROCURATORE AVV. DANIELE CASAROTTI, CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 28/2017 R.G.E.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Comune di Melicucco, piena proprietà di un garage, di un appartamento e del sovrastante lastrico solare coperto, siti in un maggior fabbricato in muratura a duplice elevazione, alla via Modena n°10 e n°12 angolo via fratelli Bandiera, identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 9, part.248, sub.3, garage categoria C/6, Classe 3, consistenza 17 mq, Sup. catastale 21 mq, Rendita 31,61 €. e foglio 9, part.248, sub.5 appartamento categoria A/3, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Sup. catastale 98 mq, Sup. escluse aree scoperte 91 mq, Rendita 155,45 €. Il garage è completamente rustico ed ha una superficie netta di 14,06 mq per un'altezza interna di 314 cm. L'appartamento al primo piano è completamente rifinito ed è costituito da due camere da letto, da una cucina con termo camino, un bagno, un corridoio e due ripostigli. L'appartamento occupa 99,16 mq lordi, per una superficie netta di 76,52 mq ed un'altezza utile interna di 316 cm oltre un lungo balcone di 22,13 mq. In buone condizioni generali, finestre e persiane in alluminio, porte interne tamburate, pavimenti in marmo. Riscaldamento con radiatori in alluminio collegati al termo camino. Tramite una scala interna si arriva al sovrastante abbaino rustico ed al lastrico solare di 105,89 mq netti (anch'esso non rifinito). Il lastrico è protetto da un parapetto rustico e da una copertura in lamiera, sostenuta da capriate e pilastri metallici. Il fabbricato a due piani è stato realizzato con Licenza Edilizia n°211 del 31/8/1968, mentre la sovrastante copertura è stata realizzata abusivamente.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **64.500,00 €.**

**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 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.28/2017" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l' offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al custode per la cancellazione dei gravami, nonché per la trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento. Il relativo importo, non conoscibile a priori, sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione salvo il deposito di un importo forfettario per come indicato al punto successivo;
- 7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base( 30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad € 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n.28/2017, 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 Internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Palmi li

Il Cancelliere A2/F4  
Maria Assunta Cutellè





**Tribunale di Palmi**  
**Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDURA N. 28/2017 R.G.E.

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

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

---



---



---



---



---



---

**IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE**

**1. ritenuto che:**

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

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

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

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

**NOMINA**

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

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

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

**Telefono** \_\_\_\_\_ **Fax** \_\_\_\_\_ **email** \_\_\_\_\_ **@** \_\_\_\_\_

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

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

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

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



- 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 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 lotto unico ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d'asta) a:

€ **64.500,00** per il lotto unico

---

**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 lotto unico

---





**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 DELL'IMMOBILE

### LOTTO UNICO

**Descrizione:** Comune di Melicucco, piena proprietà di un garage, di un appartamento e del sovrastante lastrico solare coperto, siti in un maggior fabbricato in muratura a duplice elevazione, alla via Modena n°10 e n°12 angolo via fratelli Bandiera. Il garage è completamente rustico ed ha una superficie netta di 14,06 mq per un'altezza interna di 314 cm. L'appartamento al primo piano è completamente rifinito ed è costituito da due camere da letto, da una cucina con termo camino, un bagno, un corridoio e due ripostigli. L'appartamento occupa 99,16 mq lordi, per una superficie netta di 76,52 mq ed un'altezza utile interna di 316 cm oltre un lungo balcone di 22,13 mq. In buone condizioni generali, finestre e persiane in alluminio, porte interne tamburate, pavimenti in marmo. Riscaldamento con radiatori in alluminio collegati al termo camino. Tramite una scala interna si arriva al sovrastante abbaino rustico ed al lastrico solare di 105,89 mq netti (anch'esso non rifinito). Il lastrico è protetto da un parapetto rustico e da una copertura in lamiera, sostenuta da capriate e pilastri metallici.

**Diritto da vendere:** piena proprietà.

**Stato di possesso:** in uso agli esecutati come prima abitazione.

**Identificazione catastale:** Catasto fabbricati di Melicucco, **foglio 9, part.248, sub.3**, garage categoria C/6, Classe 3, consistenza 17 mq, Sup. catastale 21 mq, Rendita 31,61 €. e **foglio 9, part.248, sub.5** appartamento categoria A/3, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Sup. catastale 98 mq, Sup. escluse aree scoperte 91 mq, Rendita 155,45 €.

**Confini:** l'immobile confina con via Modena, via fratelli Bandiera, fabbricato Parrello, fabbricato Vecchiè, salvo se altri.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** Pignoramento trascritto in data 11/05/2017 al n°7373 Reg.Gen. e al n°5938 Reg.Part. Ipoteca volontaria iscritta in data 19/12/2003 al n°18304 Reg.Gen. e al n°2341 Reg.Part.

**Conformità catastale:** l'ubicazione e l'ingombro del garage e dell'appartamento pignorati, sono conformi con quanto si rileva nelle planimetrie catastali.

**Conformità urbanistico-edilizia:** Il fabbricato a due piani è stato realizzato con Licenza Edilizia n°211 del 31/8/1968, mentre la sovrastante copertura è stata realizzata abusivamente.

**Impianti:** l'appartamento è provvisto di impianto elettrico con cavi sottotraccia e salvavita ma privo di certificato di conformità; vi è l'impianto del gas metano con la relativa caldaia, ma attualmente risulta scollegato dalla rete; il riscaldamento è fornito da un termo camino collegato ai radiatori in alluminio; vi è un climatizzatore a parete del tipo split interno/unità esterna; l'impianto idrico-sanitario appare efficiente e senza perdite.

**Servitù:** non vi sono servitù.

**Altro:** no.





**DISPOSIZIONI GENERALI IN TEMA DI VENDITA SENZA INCANTO**

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE il nome** di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita). Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
  - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c per come novellato dal D.L. n. 83/2015 (75% del prezzo base d'asta)
  - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
  - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L. n. 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per come novellato D.L. n. 83/2015
- 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.28/2017" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) le competenze in favore del delegato verranno calcolate ai sensi D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e quelle del custode ai sensi del D.M. n. 80/ 2009. Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227;
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode/delegato posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base (30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad euro 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n.28/2017, 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.28/2017". 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it));
- 2) pubblicazione almeno quarantacinque giorni prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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 adempimenti 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)