

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d’ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 14/2020 R.G.Es. promossa da

CREDITO EMILIANO

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento p.e. n° 14/2020	2
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	4
07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico	4
08. Diritto di vendere	5
09. Stato di possesso	5
10. Identificazione catastale	5
11. Confini	5
12. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	5
13. Conformità catastale	6
14. Conformità urbanistico-edilizia	6
15. Impianti	6
16. Servitù	6
17. Altro	6
18. Valutazione	6

Allegati

• il verbale di sopralluogo	8
• la copia dell’ispezione ipotecaria	10
• la visura catastale	12
• l’estratto di mappa	14
• foto aerea e n°13 foto	15
• la licenza di costruzione	27
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi	30
• la planimetria catastale	31
• la copia del bando	32
• la copia dell’ordinanza	35
• la copia delle disposizioni generali di vendita	39

01. Premessa

Il G.E. dott.ssa Marta Caineri, in data 05/10/2020, ha conferito al sottoscritto ing. Antonino Crea, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di RC al n° A 1494, con studio in Gioia Tauro via Prima Traversa Mascagni n°18, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 14/2020. I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate

e durante le operazioni di sopralluogo effettuate in data 20/07/2021 (ritardo motivato causa Covid-21), sull' immobile oggetto di pignoramento siti in Cittanova. Nel corso del sopralluogo, svoltosi alla presenza della custode Avv. Maria Stella Morabito e delle sig.re e, rispettivamente madre e sorella dell'esecutato.

02. **Pignoramento p.e. n° 14/2020**, notificato in data 19/02/2020.

trascritto: 23/03/2020 al n°5090 Reg.Gen. e al n°4095 Reg.Part.

a favore: CREDITO EMILIANO spa con sede in Reggio Emilia, cod.fisc.: 01806740153

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro:, nato a Taurianova (RC) il,

cod.fisc.:

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: Immobile in Cittanova, via veneto

Foglio 45 part.736 sub.4 piano primo, cat. A/3, cl.2, vani 6, sup. catastale mq 153, rendita catastale 220,01 €

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Cittanova, bene intestato all'esecutato per la piena proprietà:

Foglio 45 part.736, sub.4, piano primo Cat.A/3, Classe 2, vani 6, Sup. Catastale 153 mq, rendita 220,01 €, via Veneto n.18 piano primo.

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

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 45, part. 736 sub.4.**

Intestato: in data antecedente al ventennio, precisamente dal 23/10/1995, al sig.,

nato a Taurianova (RC) il, cod.fisc.:

Titolo: Realizzazione in proprio dell'intero fabbricato previo acquisto del suolo edificatorio.

Intestato: in data antecedente al ventennio, precisamente dal 01/09/2006, al sig.,

nato a Taurianova (RC) il, cod.fisc.: in regime di separazione dei beni.

Titolo: atto di donazione rogato dal notaio Zuccarello Nando del 01-09-2006, Repertorio 2060, trascritto il 23-09-2006 al n.19438 Reg.Gen. e al n.12923 Reg.Part.

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

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel

ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria:

iscritta: in data 02/11/2006 al n°23018 Reg. Gen. e al n°4934 Reg. Part.

a favore: Credito Emiliano s.p.a. con sede in Reggio Emilia
per la piena proprietà dell'immobile in Cittanova, Foglio 45, part.736 sub.4 e per la somma di 204.000,00 €.

contro:

Soggetto n.1, nato a Taurianova (RC) il, cod.fisc.:, per la piena proprietà;

Soggetto n.2 nata a Taurianova il per l'immobile identificato al foglio 45 p.lla 736, sub 5;

Soggetto n.3 nata a Cinquefrondi il, intervenuta quale debitore non datore di ipoteca;

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo di 204.000,00 € con atto a rogito del notaio Nando Zuccarello del 31/10/2006 Rep. 2075

Pignoramento di cui alla presente procedura, notificato in data 19/02/2020.

trascritto: 23/03/2020 al n°5090 Reg.Gen. e al n°4035 Reg.Part.

a favore: CREDITO EMILIANO spa con sede in Reggio Emilia, cod.fisc.: 01806740153
Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro:

....., nato a Taurianova (RC) il,
cod.fisc.:

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: Immobile in Cittanova, via Veneto 18 piano primo
Foglio 45 part.736 sub.4 piano primo, cat. A/3, cl.2, vani 6, sup. catastale mq 153,
rendita catastale 220,01 €

Derivante da: atto di precetto del 13/04/2019 notificato il 23/10/2019

a favore: CREDITO EMILIANO spa con sede in Reggio Emilia, cod.fisc.: 01806740153
Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro:

....., nato a Taurianova (RC) il,
cod.fisc.:

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: Immobilie in Cittanova, via Veneto 18 piano primo
Foglio 45 part.736 sub.4 piano primo, cat. A/3, cl.2, vani 6, sup. catastale mq 153,
rendita catastale 220,01 €

Derivante da: atto di precetto del 13/04/2019 notificato il 23/10/2019

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

Non sono stati iscritti pignoramenti in data successiva alla data di trascrizione del pignoramento.

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 Cittanova, via Veneto n.18, appartamento di 133,20 mq netti oltre 19,55 mq di balconi, per una superficie lorda totale, considerando il 25% della superficie dei balconi pari a mq 155,79, sito al primo piano di un piccolo condominio; distinto in Catasto Fabbricati al **Foglio 45 part.736 sub.4**, cat.A/3, cl.1, 6 vani, rendita 220,01 €

Prezzo base d'asta _____ **93.600,00 €.**

Descrizione: Il cespite pignorato di cui al presente lotto unico è un immobile per civile abitazione ubicato in via Veneto n°18 nel comune di Cittanova, in zona periferica e sub pianeggiante posta a circa 400 m dal Municipio. La zona è completamente urbanizzata ed è costituita quasi esclusivamente da edifici residenziali, mediamente a tre piani, molto vicina a tutti i servizi di cui è dotato il centro cittadino. L'appartamento ha una forma pressoché quadrata e fa parte di un condominio a quattro piani fuori terra dove il piano terra è destinato ad aut carrozzeria, il primo, secondo e terzo piano ad abitazioni. Le facciate esterne sono in buone condizioni (foto n°1 e n°2). All'immobile si accede direttamente da via Veneto (foto 3), si accede al vano scale ben rifinito e al primo piano dove è situato l'appartamento, tramite un portone in legno massello bugnato a doppia anta che si apre su di un vano ingresso di mq 15,20 (foto 4-5). Nella (foto 6) si vede la cucina di mq 22,70, nella (foto 7) il soggiorno annesso alla cucina di mq 34,42, nella (foto 8) una camera di mq 9,71, nella (foto 9) una camera di mq 9,00, nella (foto 10) la camera matrimoniale di mq 23,25, nella (foto 11) un bagno molto ben rifinito di

mq 10,64 con doppio lavabo e diviso in due zone, nella (foto 12) un ripostiglio di mq 8,28, nella (foto 13) lavanderia posta sul balcone di mq 2,40, in difformità dal progetto e dall'accatastamento, (foto 14) balcone.

08. **Diritto di vendere:** piena proprietà.

09. **Stato di possesso:** l'appartamento è abitato dall'esecutato.

10. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Cittanova, bene intestato all'esecutato

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la piena proprietà:

Foglio 45 part.736 sub.4 piano primo, cat. A/3, cl.2, vani 6, sup. catastale mq 153, rendita catastale 220,01 €, piano primo.

11. **Confini:** l'immobile confina con via Veneto, con altro fabbricato particella 735 e con altro fabbricato particella 737.

12. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto 05).

- Ipoteca volontaria iscritta in data 02/11/2006 al n°23018 Reg. Gen. e al n°4934 Reg. Part.

13. **Conformità catastale:** la planimetria catastale non corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi in quanto è stata realizzata una lavanderia sul balcone posteriore in difformità ai titoli edilizi e ci sono delle variazioni alla destinazione dei vani, precisamente al posto della camera da letto matrimoniale è stata realizzata la cucina e viceversa.

14. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Titoli Abilitativi:

- Licenza di Costruzione, pratica edilizia n.1875 del 31/05/1977 a nome di Va
evidenziata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato.

15. **Impianti:** l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e caldaia metanizzata; l'impianto idrico-sanitario appare perfettamente efficiente senza perdite; i locali igienici risultano in buone condizioni; l'impianto elettrico con canaline sottotraccia e centralina con sezionatori e

salvavita, appare in buone condizioni pur se non mi è stato esibito il relativo certificato di conformità degli impianti.

16. **Servitù:** non vi sono servitù.
17. **Altro:** non è costituito un condominio, né vi sono tabelle di quote millesimali di comproprietà.
18. **Valutazione:**

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.

Comune di Cittanova, via Veneto n.18, appartamento posto al piano primo, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 45 part.736 sub.4

- Piano Primo, superficie lorda mq 150,90;
- Piano Primo, superficie balconi mq 19,55;

Valore dell'intero: $(750,00 \text{ €/mq} \times 150,90 \text{ mq}) + (0,25 \times 750,00 \text{ €/mq} \times 19,55 \text{ mq}) = 116.840,63 \text{ €}$.

L'appartamento è ubicato in una zona residenziale periferica sub pianeggiante, non molto distante dal centro cittadino di Cittanova e dai relativi servizi. L'immobile presenta con le facciate in buone condizioni, internamente è ben rifinito ed in buone condizioni generali. 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 le buone caratteristiche generali delle finiture, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 750,00 €/mq. I due balconi vengono ragguagliati alle superfici dell'appartamento al primo piano mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,25;

Al valore dell'intero si applica una riduzione del 10% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto della vetustà. All'intero si applica infine una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita. Infine verranno detratte 1.000,00 €. di spese tecniche per la

rettifica catastale da effettuare. Queste le superfici utilizzate nel calcolo: Sup. lorda piano primo = 150,90 mq; sup. balconi = 19,55 mq.

Valore al netto della decurtazione:

$$(0,90 \times 0,90 \times 750,00 \text{ €/mq} \times 150,90 \text{ mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 0,25 \times 750,00 \text{ €/mq} \times 19,55 \text{ mq}) - 1.000,00 \text{ €} \\ = 93.640,91 \text{ €}.$$

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

Prezzo base d'asta _____ **93.600,00 €.**

Gioia Tauro, 17/09/2021

Il ctu
ing. Antonino Crea



Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 14/2020

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

AVVISA

CHE IL G.E. DOTT.SSA MARTA CAINERI CON ORDINANZA DEL _____ HA FISSATO
DAVANTI A SE' NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI FALCONE DEL
TRIBUNALE DI PALMI SITO IN VIA ROMA L'UDIENZA DEL _____ ORE **9,30** PER LA
VENDITA SENZA INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI CREDITO
EMILIANO SPA CON IL SUO PROCURATORE AVV. RAFFAELLA GRECO, CREDITORE PROCEDENTE
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 14/2020 R.G.E.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

LOTTO UNICO

Comune di Cittanova, via Veneto n.18, piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, posto al primo piano della superficie lorda di mq 155,79, posto in zona residenziale periferica e sub pianeggiante posta a 400 m circa dal Municipio. La zona è completamente urbanizzata ed è costituita quasi esclusivamente da edifici residenziali e commerciali, mediamente a tre piani, molto vicina a tutti i servizi di cui è dotato il centro cittadino.

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, fa parte di un edificio a quattro piani fuori terra che prospetta su via Veneto, il fabbricato è stato realizzato mediante Licenza di Costruzione n.1875 del 31-05-1977 e si presenta nel complesso in buono stato di conservazione.

L'appartamento è composto da un ingresso di mq 15,20, cucina di mq 22,70, soggiorno annesso alla cucina di mq 34,42, camera di mq 9,71, camera di mq 9,00, camera matrimoniale di mq 23,25, bagno molto ben rifinito di mq 10,64 con doppio lavabo e diviso in due zone, ripostiglio di mq 8,28, lavanderia posta sul balcone di mq 2,40.

Le rifiniture generali sono di buon livello, i pavimenti sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Prezzo base d'asta _____ **93.600,00 €.**

Offerta minima in aumento _____ **€.**

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita).
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a 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.48/2019" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente,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 piu' 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.48/2019, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento 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.

Palmi li

Il Cancelliere A2/F4
Maria Assunta Cutellè

• la copia dell'ordinanza



Tribunale di Palmi
Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 37/2019 R.G.E.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del _____;

All'udienza del _____;

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

1. ritenuto che:

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

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

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

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

NOMINA

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

nato/a a _____ () il _____

con studio in _____

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

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

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

L.c.s. _____

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

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

DISPONE

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

ASSEGNA

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

PRECISA

- che con esclusione della somma sopra indicata l’attività del custode o delegato verrà retribuita esclusivamente all’esito dell’approvazione del rendiconto finale della gestione al momento dell’approvazione del piano di riparto, a meno che tutti i creditori non siano concordi nella richiesta di riparto parziale, a carico della procedura, che in ogni caso deve essere autorizzata dal G.e.;
- che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignorante ed intervenuti;
- che le competenze in favore del delegato verranno calcolate ai sensi D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e quelle del custode ai sensi del D.M. n. 80/ 2009. Sono poste a carico dell’aggiudicatario o dell’assegnatario **la metà** del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale, ai sensi dell’art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227.
- che l’eventuale rinuncia alla vendita da parte del creditore che oggi ha dato impulso alla procedura dovrà essere comunicata, anche via fax, al custode incaricato degli adempimenti pubblicitari, almeno 4 mesi prima della data fissata per la vendita e che, in questo caso, il custode dovrà dare comunicazione dell’avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se taluni di essi intenda ugualmente procedere alla vendita anticipando la spese necessarie al compimento delle prescritte formalità pubblicitarie;

dato atto di quanto sopra:

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
- verificata la regolarità degli avvisi;
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

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

DISPONE

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

€ **93.600,00** 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.asteanunci.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 incombente al custode giudiziario;

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

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 Cittanova, via Veneto n.18, piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, posto al primo piano della superficie lorda di mq 155,79, posto in zona residenziale periferica e sub pianeggiante posta a 400 m circa dal Municipio. La zona è completamente urbanizzata ed è costituita quasi esclusivamente da edifici residenziali e commerciali, mediamente a tre piani, molto vicina a tutti i servizi di cui è dotato il centro cittadino.

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, fa parte di un edificio a quattro piani fuori terra che prospetta su via Veneto, il fabbricato è stato realizzato mediante Licenza di Costruzione n.1875 del 31-05-1977 e si presenta nel complesso in buono stato di conservazione.

L'appartamento è composto da un ingresso di mq 15,20, cucina di mq 22,70, soggiorno annesso alla cucina di mq 34,42, camera di mq 9,71, camera di mq 9,00, camera matrimoniale di mq 23,25, bagno molto ben rifinito di mq 10,64 con doppio lavabo e diviso in due zone, ripostiglio di mq 8,28, lavanderia posta sul balcone di mq 2,40.

Le rifiniture generali sono di buon livello, i pavimenti sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: l'appartamento è abitato dall'esecutato.

Identificazione catastale: in Cittanova al Catasto fabbricati, **Foglio 45 part.736 sub.4** piano primo, cat. A/3, cl.2, vani 6, sup. catastale mq 153, rendita catastale 220,01 €, piano primo.

Confini: l'immobile confina con via Veneto, con altro fabbricato particella 735 e con altro fabbricato particella 737.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta in data 02/11/2006 al n°23018 Reg. Gen. e al n°4934 Reg. Part.

Conformità catastale: la planimetria catastale non corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi in quanto è stata realizzata una lavanderia sul balcone posteriore in difformità ai titoli edilizi e ci sono delle variazioni alla destinazione dei vani, precisamente al posto della camera da letto matrimoniale è stata realizzata la cucina e viceversa.

Conformità urbanistico-edilizia: Licenza di Costruzione, pratica edilizia n.1875 del 31/05/1977 a nome di Violi Rocco. Va evidenziata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato.

Impianti: l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e caldaia metanizzata; l'impianto idrico-sanitario appare perfettamente efficiente senza perdite; i locali igienici risultano in buone condizioni; l'impianto elettrico con canaline sottotraccia e centralina con sezionatori e salvavita, appare in buone condizioni pur se non mi è stato esibito il relativo certificato di conformità degli impianti.

Servitù: no.

Altro: non è costituito un condominio, né vi sono tabelle di quote millesimali di comproprietà.

• **copia delle disposizioni generali di vendita**

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
 - a. 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.48/2019” per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto. Ove l’offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall’art.571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all’aggiudicazione anche qualora l’offerente non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) 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.48/2019, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza. In caso di mancato deposito delle somme di cui al punto B) l’aggiudicazione verrà comunque revocata;
- 8) ove l’immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell’art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l’aggiudicatario dovrà versare direttamente all’Istituto mutuante, ai sensi dell’art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell’offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell’Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l’eventuale residuo in Cancelleria con le modalità già indicate nei punti precedenti; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l’aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l’originale della quietanza rilasciata dall’istituto di credito;
- 9) in caso di **mancato versamento** del saldo prezzo entro il termine indicato nell’offerta, l’aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l’incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all’udienza ed all’ora indicate nell’ordinanza di vendita; qualora per l’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.48/2019". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche depositare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione dovrà essere presentata al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. l'eventuale custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quarantesimo ed il novantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

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

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

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

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

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