

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 8/2024 R.G.Es. promossa da

AMCO - Asset Management Company s.p.a. e per essa quale mandataria Cribis Credit Management s.r.l.,

contro

XXX XXX XXX

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 8/2024	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. Diritto da vendere	6
09. Stato di possesso.....	6
10. Identificazione catastale	6
11. Confini.....	6
12. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	7
13. Conformità catastale	7
14. Conformità urbanistico-edilizia	7
15. Impianti.....	7
16. Servitù.....	7
17. Altro.....	7
18. Stato Civile dell'esecutato	7
19. Valutazione.....	7

Allegati

• il verbale di sopralluogo	9
• l'ispezione ipotecaria di XXX XXXX XXXX	10
• l'ispezione ipotecaria di XXXX XXXX.....	13
• la nota di trascrizione del pignoramento.....	15
• le visure catastali	17
• l'estratto di mappa	23
• n° 1 foto aerea + n°15 foto	24
• la planimetria catastale	33
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	34
• il Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso.....	35
• la copia del bando	39
• la copia dell'ordinanza.....	42
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	46

01. Premessa

In data 08/03/2024, il G.E. dott.ssa Marta Caineri, 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°

8/2024 R.G.Es. I dati e le informazioni riportati, sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sull'immobile pignorato in Rosarno alla via Bolzano n°4. In data 08/04/2024, previo avviso alle parti nelle forme di rito, alla costante presenza del sottoscritto CTU, del custode giudiziario avv. Fiorella Starteri e dell'esecutato XXXXX XXXX XXXX, sono stati effettuati i rilievi plano-volumetrici e fotografici dell'immobile pignorato.

02. **Pignoramento p.e. n° 8/2024**, notificato in data 01/02/2024.

trascritto: 19/02/2024 al n°3093 Reg.Gen. e al n°2593 Reg.Part.

a favore: AMCO – Asset Management Company SpA con sede in Napoli , c.f.: 05828330638

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro: XXXX XXXX XXXXXX, nato a Rosarno (RC) il XX/XX/XXXX, c.f.:
XXXXXXXXXXXX,

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: Immobile in Rosarno, via Bolzano n°4,

Foglio 21 part.935 piano T, cat.A/10, cons. 4,5 vani

Note : l'immobile, originariamente identificato al Foglio 21 **part.935** risulta oggi soppresso a seguito di una variazione di destinazione (da cat.A/3 a cat.A/10) assumendo l'attuale identificativo di **part.935 sub.1**.

Il pignoramento è stato trascritto il 19/02/2024 sull'immobile identificato al Foglio 21 **part.935** ma, a far data dal 26/10/2011, l'immobile aveva già cambiato identificazione per il cambio di destinazione d'uso, assumendo il nuovo identificativo al Foglio 21 **part.935 sub.1**.

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Rosarno, bene intestato all'esecutato XXXX XXX XXXX per la piena proprietà

Foglio 21 part.935 sub.1, Cat. A/10, Classe U, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale Totale: 92 mq,
Rendita 604,25 €, via Bolzano n°4, piano Terra.

- Tale identificativo deriva da una Variazione della destinazione n°61341.1/2011 del 26/10/2011 prat. n°RC0320395 da abitazione ad ufficio. In precedenza l'immobile era identificato al Foglio 21 part.935, piazza Calvario, Cat. A/3 Classe 1, stessa consistenza con rendita 165,01 €. sin dall'impianto meccanografico del 1987. L'edificio sorge sulla part.935 di 120 mq.

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

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Rosarno, foglio 21, part. 935.**

Intestato: in data antecedente al ventennio, per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, alla sig.ra XXXX XXXXX, nata a Rizziconi (RC) il XX/XX/XXXX

Titolo: atto di compravendita per notaio Luigi Castaldo in Seminara (RC), del 14/02/1990 rep. 2507, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il 02/03/1990 al n° 3219 reg.gen e al n° 2797 reg. part.

acquirente: per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, sig.ra XXXX XXXX, nata a Rizziconi (RC) il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXX

venditori: XXXX XXXXX, nato a Gallico (RC) il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXX XXX, nata a Rosarno il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione dei beni, per la piena proprietà ciascuno per i propri diritti

Intestato: per la piena proprietà, bene personale, all'esecutato XXX XXXX XXXXX, nato a Rosarno (RC) il XX/XX/XXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXX

Titolo: atto di compravendita per notaio Stefano Poeta in Gioia Tauro del 30/03/2010 rep. 4036/2450, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il 01/04/2010 al n° 6315 reg.gen e al n° 4354 reg. part.

acquirente: XXXX XXX XXXX, nato a Rosarno (RC) il XX/XX/XXXX, per la piena proprietà, bene personale.

venditore: XXXXX XXXXX, nata a Rizziconi (RC) il XX/XX/XXXX, piena proprietaria in regime

di separazione dei beni.

Nota: l'immobile, originariamente classificato con cat. A/3 (abitazione di tipo economico), con variazione di destinazione n.61341.1/2011 del 26/10/2011 prat. n.RC0320395, risulta ora di cat. A/10 (Uffici e Studi privati). A causa di tale variazione, l'originaria identificazione **part.935** è stata modificata assumendo l'attuale identificativo di **part.935 sub.1**.

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

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 14/03/2024, risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data 01/04/2010 al n°6316 Reg. Gen. e al n°1399 Reg. Part.

a favore: Banco Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena c.f.: 00884060526.

per la piena proprietà dell'immobile in Rosarno, Foglio 21, part.935 e per la somma complessiva di 60.000,00 €. di cui 30.000,00 € di capitale

contro: XXXX XXXX XXXX, nato a Rosarno (RC) il XX/XX/XXXX, per la piena proprietà, bene personale, dell'immobile in Rosarno, Foglio 21, part.935

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario di 30.000,00 € con atto a rogito del notaio Stefano Poeta del 30/03/2010 rep. n°4037/2451

Pignoramento di cui alla presente procedura notificato in data 01/02/2024.

trascritto: 19/02/2024 al n°3093 Reg.Gen. e al n°2593 Reg.Part.

a favore: AMCO – Asset Management Company SpA con sede in Napoli , c.f.: 05828330638

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro: XXXX XXXX XXXXX, nato a Rosarno (RC) il XX/XX/XXXX, c.f.:
XXXXXXXXXXXXX,

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: Immobile in Rosarno, via Bolzano n°4,

Foglio 21 part.935 piano T, cat.A/10, cons. 4,5 vani

Derivante da: atto di precetto notificato il 5/12/2023

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

nessuna

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 Rosarno, via Bolzano n°4, immobile ad uso ufficio a semplice elevazione con copertura a tetto, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 21, part. 935 sub.1.

Prezzo base d'asta _____ **39.800,00 €.**

Descrizione: Il cespite pignorato di cui al presente lotto unico è un immobile ad uso ufficio, sito al piano terra in Rosarno alla via Bolzano n°4. Il fabbricato ricade nei pressi di piazza Calvario, in un'area periferica posta ad est del centro, a circa 200 m di distanza dal municipio e a 230 m dallo stadio comunale. La zona è urbanizzata, ha una giacitura sub pianeggiante ed è di tipo prevalentemente residenziale con alcune attività commerciali. Il fabbricato che ci occupa, fronteggia sia via Bolzano sia la retrostante via Spalato ove vi è una corte di pertinenza. Entrambe le citate vie pubbliche, sono piuttosto strette, malandate e contornate di edifici del tutto privi di un minimo pregio architettonico. Il basso livello qualitativo degli spazi pubblici e degli edifici privati, fornisce l'immediata percezione di zona di tipo popolare. Il fabbricato pignorato presenta una facciata principale in cattive condizioni, con intonaci ammalorati e pluviali e gronda da sostituire (foto n°1 e n°2). Sul fronte posteriore, su via Spalato, vi è una corte di pertinenza, non recintata e pavimentata in battuto di cemento (foto n°3 e n°4). Come si vede dalle foto, entrambi i vicini hanno aperto finestre e porte d'ingresso, direttamente sul cortile. Su via Bolzano al civico 4, vi è un portone a doppia anta in legno massello bugnato, che si apre su di un corridoio centrale di circa 10 mq che disimpegna i vari ambienti (foto n°5 e n°6). Sul lato settentrionale vi è un grande vano finestrato di oltre 26 mq (foto n°7) ove si vedono intonaci fortemente ammalorati nella parte basamentale

delle pareti per l'umidità di risalita dal sottofondo del pavimento, ed estese infiltrazioni d'acqua dal soffitto (foto n°8). In tale camera vi è un climatizzatore del tipo split interno / unità esterna (foto n°9). Sulla parte meridionale vi è un vano finestrato di circa 16 mq, ove si vede un rivestimento in cartongesso installato nella parte bassa delle pareti, per mascherare gli intonaci ammalorati (foto n°11). Vi è poi un'altra camera di oltre 12 mq, illuminata da una porta/finestra che si affaccia sul descritto cortile su via Spalato (foto n°12). In fondo al corridoio, vi è un piccolo ripostiglio cieco ed un disimpegno ove si vedono forti infiltrazioni di acqua piovana dal soffitto (foto n°13). Infine vi è un locale igienico di quasi 4 mq, illuminato ed areato da una piccola finestra sul cortile, con pareti parzialmente piastrellate e corredato di lavabo, vaso e bidet. Due nicchie nelle spesse pareti in muratura, hanno consentito di guadagnare un po' di spazio; come si vede dalle foto, le condizioni generali sono disastrose a causa delle copiose infiltrazioni d'acqua (foto n°14 e n°15).

Gli infissi e le persiane esterne, sono in legno massello, ma privi di vetro camera; le porte interne sono in legno tamburato di tipo economico; la pavimentazione e i rivestimenti del bagno, sono realizzati con piastrelle di ceramica; in tutti i vani vi è un controsoffitto in perlinato di legno. Come si può facilmente vedere dalla documentazione fotografica, l'immobile è in disuso da lungo tempo e versa in pessime condizioni : le notevoli infiltrazioni d'acqua piovana dal soffitto e la diffusa umidità da risalita capillare dal sottofondo, deteriorano gli intonaci e le finiture. In definitiva l'immobile al piano terra occupa una superficie lorda di 92,14 mq, per una superficie netta calpestabile di 71,14 mq ed un'altezza utile interna di 305 cm al controsoffitto.

08. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
09. **Stato di possesso:** l'immobile pignorato è in possesso all'esecutato.
10. **Identificazione catastale:** Catasto fabbricati di Rosarno , **Foglio 21 part.935 sub.1**, Cat. A/10, Classe U, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale Totale: 92 mq, Rendita 604,25 €, via Bolzano n°4, piano Terra. Bene intestato a XXXX XXXX XXXXX per la piena proprietà.
11. **Confini:** l'immobile confina con via Bolzano, con via Spalato, con fabbricato germani XXX e con

fabbricato XXXX XXXXXX, salvo se altri.

12. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto [05](#)).
- Ipoteca volontaria iscritta in data 01/04/2010 al n°6316 Reg. Gen. e al n°1399 Reg. Part.
 - Pignoramento trascritto in data 19/02/2024 al n°3093 Reg.Gen. e al n°2593 Reg.Part.
13. **Conformità catastale:** l'ingombro e la suddivisione dell'immobile, sono conformi con quanto si rileva nella planimetrie catastali.
14. **Conformità urbanistico-edilizia:** l'edificio in muratura ordinaria è stato realizzato certamente in epoca remota ed è corredato di Permesso di Costruire n°57/2011 del 31/10/2011 rilasciato al sig. XXXX XXXX XXXXX per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio.
15. **Impianti:** non vi è impianto di riscaldamento, vi è solo un climatizzatore del tipo split interno / unità esterna, l'impianto elettrico sottotraccia appare conforme, il locale igienico versa in pessime condizioni di finitura ma l'impianto idrico-sanitario appare efficiente.
16. **Servitù:** entrambi gli edifici confinanti hanno porte e finestre che si affacciano direttamente sulla corte posteriore non recintata, di proprietà dell'esecutato.
17. **Altro:** no
18. **Stato civile dell'esecutato:** l'esecutato non è coniugato
19. **Valutazione:**

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.

Comune di Rosarno, via Bolzano n°4, immobile ad uso ufficio a semplice elevazione con copertura a tetto, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 21, part. 935 sub.1.

Valore dell'intero: $(800,00 \text{ €/mq} \times 92,18 \text{ mq}) = 73.744,00 \text{ €}$.

Il fabbricato in muratura ordinaria a semplice elevazione con copertura a tetto, è stato edificato in tempi remoti ed è interamente destinato ad ufficio. L'edificio rimane in una zona periferica di tipo popolare, nei pressi di piazza Calvario ed abbastanza vicino al Municipio. L'immobile pignorato è in disuso da lungo

tempo e si presenta in pessime condizioni generali per le notevoli infiltrazioni d'acqua piovana dal soffitto e la diffusa umidità da risalita capillare dal sottofondo che deteriora intonaci e finiture. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle descritte caratteristiche ed all'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. Vista le condizioni generali e l'ubicazione in area periferica, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 800,00 €/mq. Il cortile posteriore su via Spalato, non ha valutazione propria in quanto di piccole dimensioni, privo di recinzione e gravato dalla presenza di porte e finestre dei confinanti. Al valore dell'intero si applica una forte riduzione del 40% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,60) per tenere conto dei notevoli costi da affrontare per risolvere i problemi dovuti alle infiltrazioni d'acqua piovana e all'umidità da risalita capillare. All'intero si applica infine una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita. Questa la superficie utilizzata nel calcolo: Sup. lorda totale = 92,18 mq.

Valore al netto della decurtazione:

$$(0,90 \times 0,60 \times 800,00 \text{ €/mq} \times 92,18 \text{ mq}) = 39.821,76 \text{ €}.$$

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

Prezzo base d'asta _____ 39.800,00 €.

Palmi, 23/04/2024

Il ctu
ing. Palumbo Domenico



Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 8/2024

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 AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., E PER ESSA, QUALE MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA LA CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L., CON IL SUO PROCURATORE AVV. GIOVAN BATTISTA SALVO LOMBARDINO, CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 8/2024 R.G.E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Comune di Rosarno, via Bolzano n°4, piena proprietà di un immobile uso ufficio sito al piano terra, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 21, part. 935 sub.1. L'edificio rimane nei pressi di piazza Calvario, in un'area periferica posta ad est del centro a breve distanza dal Municipio. Il fabbricato in muratura ordinaria a semplice elevazione con copertura a tetto, è stato realizzato in tempi remoti e presenta una facciata principale in cattive condizioni. Sul fronte posteriore, su via Spalato, vi è una corte di pertinenza, non recintata e pavimentata in battuto di cemento, su cui entrambi i vicini hanno aperto finestre e porte d'ingresso. L'immobile è costituito da un corridoio centrale che disimpegna i vari ambienti: un grande vano finestrato di oltre 26 mq, un vano finestrato di circa 16 mq, un'altra camera di oltre 12 mq che si affaccia sul cortile su via Spalato, un piccolo ripostiglio cieco ed un locale igienico in pessime condizioni. Gli infissi e le persiane esterne, sono in legno massello, ma privi di vetro camera; le porte interne sono in legno tamburato di tipo economico; la pavimentazione e i rivestimenti del bagno, sono realizzati con piastrelle di ceramica; in tutti i vani vi è un controsoffitto in perlino di legno. L'immobile è in disuso da lungo tempo e vi sono infiltrazioni d'acqua piovana dal soffitto e umidità da risalita capillare dal sottofondo. Non vi è impianto di riscaldamento. L'immobile al piano terra occupa una superficie lorda di 92,14 mq, per una superficie netta calpestabile di 71,14 mq ed un'altezza utile interna di 305 cm al controsoffitto. L'edificio è corredato di Permesso di Costruire n°57/2011 del 31/10/2011 per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio.

Prezzo base d'asta _____ **39.800,00 €.**
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.8/2024" 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.8/2024, 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



Tribunale di Palmi
Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 8/2024 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;

P R E C I S A

- 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 spesa 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:

€. **39.800,00** 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 **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 incumbente 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 Rosarno, via Bolzano n°4, immobile uso ufficio sito al piano terra che rimane nei pressi di piazza Calvario, in un'area periferica posta ad est del centro a breve distanza dal Municipio. Il fabbricato in muratura ordinaria a semplice elevazione con copertura a tetto, è stato realizzato in tempi remoti e presenta una facciata principale in cattive condizioni. Sul fronte posteriore, su via Spalato, vi è una corte di pertinenza, non recintata e pavimentata in battuto di cemento, su cui entrambi i vicini hanno aperto finestre e porte d'ingresso. L'immobile è costituito da un corridoio centrale che disimpegna i vari ambienti: un grande vano finestrato di oltre 26 mq, un vano finestrato di circa 16 mq, un'altra camera di oltre 12 mq che si affaccia sul cortile su via Spalato, un piccolo ripostiglio cieco ed un locale igienico in pessime condizioni. Gli infissi e le persiane esterne, sono in legno massello, ma privi di vetro camera; le porte interne sono in legno tamburato di tipo economico; la pavimentazione e i rivestimenti del bagno, sono realizzati con piastrelle di ceramica; in tutti i vani vi è un controsoffitto in perlino di legno. L'immobile è in disuso da lungo tempo e vi sono infiltrazioni d'acqua piovana dal soffitto e umidità da risalita capillare dal sottofondo. Non vi è impianto di riscaldamento. L'immobile al piano terra occupa una superficie lorda di 92,14 mq, per una superficie netta calpestabile di 71,14 mq ed un'altezza utile interna di 305 cm al controsoffitto.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: l'immobile pignorato è in possesso all'esecutato.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati di Rosarno, **Foglio 21 part.935 sub.1**, Cat. A/10, Classe U, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale Totale: 92 mq, Rendita 604,25 €, via Bolzano n°4, piano Terra. Bene attualmente intestato a XXXX XXX XXXX per la piena proprietà.

Confini: l'immobile confina con via Bolzano, con via Spalato, con fabbricato germani XXX e con fabbricato XXXX XXXX, salvo se altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta in data 01/04/2010 al n°6316 Reg. Gen. e al n°1399 Reg. Part. - Pignoramento trascritto in data 19/02/2024 al n°3093 Reg.Gen. e al n°2593 Reg.Part.

Conformità catastale: l'ingombro e la suddivisione dell'immobile, sono conformi con quanto si rileva nella planimetrie catastali.

Conformità urbanistico-edilizia: L'edificio è corredato di Permesso di Costruire n°57/2011 del 31/10/2011 per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio.

Impianti: non vi è impianto di riscaldamento, vi è solo un climatizzatore del tipo split interno / unità esterna, l'impianto elettrico sottotraccia appare conforme, il locale igienico versa in pessime condizioni di finitura ma l'impianto idrico-sanitario appare efficiente.

Servitù: entrambi gli edifici confinanti hanno porte e finestre che si affacciano direttamente sulla corte posteriore non recintata, di proprietà dell'esecutato

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, nè numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c per come novellato dal D.L. n. 83/2015 (75% del prezzo base d'asta)
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
 - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L. n. 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per come novellato D.L. n. 83/2015
 - 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.8/2024" 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.8/2024, 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.8/2024”. 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 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