

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 65/2024 R.G.Es. promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

contro

XXXXX XXXX

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 65/2024	2
03. Dati Catastali	3
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	7
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	8
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 3).....	8

Allegati

• i verbali di sopralluogo.....	10
• l'ispezione ipotecaria XXXX XXXX.....	13
• la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 14/05/2003 (partt.55, 56, 82).....	17
• la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 14/05/2003 (partt.49, 52, 37, 408, 409)...	19
• la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 14/05/2003 (part.70).....	22
• l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio.....	24
• il contratto di comodato di fondo rustico.....	25
• la foto aerea con l'individuazione schematica dei lotti	27
• la copia del bando	28
• la copia dell'ordinanza.....	32
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	38

01. Premessa

In data 18/02/2025, Il G.E. d.ssa Viviana A. Piccione, ha conferito al sottoscritto Dr. Agr. Domenico De Santis, iscritto all'albo dei dottori Agronomi e Forestali della provincia di RC con il n°327, con studio in Palmi via Gioacchino Da Fiore Trav. IV n°9, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 65/2024 R.G.Es. I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento siti in agro di Varapodio e di Terranova Sappo Minulio. Il primo sopralluogo è stato effettuato in data 26/05//2025, previo avviso alle parti nelle forme di rito, alla presenza del sottoscritto CTU, del proprio collaboratore ing. Palumbo Domenico e dell'esecutato sig. XXXX XXX. Nel corso di tale primo sopralluogo, sono stati rilevati e fotografati i beni staggiti, ad eccezione di una porzione (recintata e al momento inaccessibile) della part.37. In relazione a tale

porzione, il sig. XXXX XXX ha dichiarato a verbale: *“la porzione recintata con annesso manufatto, non è in mio possesso sin dalla data di acquisto del suolo. Dalle mie informazioni, il manufatto ed il suolo circostante recintato, è in possesso ai coniugi XXXXXX XXXX e XXX XXXX che lo detengono da oltre 70 anni come bene di famiglia. Sin dall’epoca di acquisto dei ns suoli, rilevata la situazione anomala, abbiamo più volte invitato le parti in possesso della porzione d’immobile a regolarizzare la situazione immobiliare. Mi riservo di documentare quanto appena espresso esibendo documentazione ufficiale idonea a dimostrare l’estraneità.”* Successivamente, in data 13/06/2025 previo avviso alle parti, ho effettuato un secondo sopralluogo alla presenza del sottoscritto CTU, del proprio collaboratore ing. Palumbo Domenico, del custode giudiziario Avv. Antonio Guerci e dell’esecutato sig. XXXXX XXX. Nel corso di tale secondo sopralluogo, è stata rilevata e fotografata la porzione che non era stato possibile ispezionare prima. Il sig. XXXXX XXX dichiara a verbale: *“ribadisco che non sono mai stato in possesso dei manufatti rilevati oggi, inoltre disconoscevo sino all’odierno che la porzione di manufatto non facesse parte della part.144 adiacente di proprietà dei coniugi XXX/XXXX. Non sono mai stato in possesso di chiavi per cui non ho mai potuto accedere. Alla data odierna a seguito della mia richiesta di visionare i manufatti, la figlia ed i coniugi sopra citati hanno lasciato libero l’accesso in quanto loro impossibilitati a presenziare.”*

02. **Pignoramento p.e. n° 65/2024**, notificato in data 19/09/2024

trascritto: in data 08.10.2024 al n° 17684 reg. gen. e al n° 14757 reg. part.

a favore: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA**

sede: Roma, cod.fisc.: 09339391006

per la piena proprietà degli immobili

contro: **XXXXXXXX XXXX**, nato a XXXXX (RC) il XX.XX.XXXX

C.F.: XXXXXXXXXXX

Immobili: Terreni in Terranova Sappo Minulio (RC), censiti nel Catasto Terreni al foglio **9** partt.

408 e 409 per la quota di **1/1** della piena proprietà;

Terreni in Varapodio (RC), censiti nel Catasto Terreni al foglio **20** partt. **37, 49, 52, 55, 56, 70 e 82** per la quota di **1/1** della piena proprietà;

Note

- Sulle unità immobiliari non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Terreni di **Terranova Sappo Minulio**, beni intestati all'esecutato XXXXX XXX, per diritti pari alla piena proprietà :

Foglio 9 part. 408, particella di 5.071 mq divisa in due porzioni: part.408 AA, sup.4.456 mq, seminativo di 1 Classe, reddito dominicale 29,92 €, reddito agrario 5,75 €. e part.408 AB, sup.615 mq, uliveto di 1 Classe, reddito dominicale 6,51 €, reddito agrario 3,49 €. I dati derivano da una variazione del 7/7/2020 prat. n°RC0111427 per trasmissione dei dati AGEA ai sensi del D.L. 262/2006. La particella deriva da un frazionamento del 20/12/2000 prat.168035 dell'originaria part.129 la quale era classificata interamente come agrumeto di 3 classe.

Foglio 9 part. 409, particella di 6.359 mq divisa in due porzioni: part.409 AA, sup.1.319 mq, uliveto di 1 Classe, reddito dominicale 13,96 €, reddito agrario 7,49 €. e part.409 AB, sup.5.040 mq, agrumeto di 2 Classe, reddito dominicale 167,89 €, reddito agrario 53,36 €. I dati derivano da una variazione del 17/12/2008 prat. n°RC0415197 per trasmissione dei dati AGEA ai sensi del D.L. 262/2006. La particella deriva da un frazionamento del 20/12/2000 prat.168035 dell'originaria part.129 la quale era classificata interamente come agrumeto di 3 classe.

~ Catasto Terreni di **Varapodio**, beni intestati all'esecutato XXXX XXX, per diritti pari alla piena proprietà :

Foglio 20 part. 37, particella di 4.870 mq divisa in due porzioni: part.37 AA, sup.2.090 mq, uliveto

di 3 Classe, reddito dominicale 10,25 €, reddito agrario 9,71 €. e part.37 AB, sup.2.780 mq, agrumeto di 2 Classe, reddito dominicale 74,66 €, reddito agrario 25,13 €. I dati derivano da una variazione del 15/5/2013 prat. n°RC0355547 e da una precedente variazione del 13/12/2007 prat. n°RC0483426 per trasmissione dei dati AGEA ai sensi del D.L. 262/2006. La particella ha mantenuto la sua superficie e il suo identificativo catastale sin dall'impianto meccanografico del 1978.

Foglio 20 part. 49, particella di 18.170 mq divisa in tre porzioni: part.49 AA, sup.306 mq, seminativo di 2 Classe, reddito dominicale 0,63 €, reddito agrario 0,28 €. e part.49 AB, sup.17.841 mq, uliveto di 3 Classe, reddito dominicale 87,53 €, reddito agrario 82,93 €. e part.49 AC, sup.23 mq, agrumeto di 2 Classe, reddito dominicale 0,62 €, reddito agrario 0,21 €. I dati derivano da una variazione del 25/6/2021 prat. n°RC0189349, da una precedente variazione del 15/5/2013 prat. n°RC0355548 e da una precedente variazione del 21/12/2009 prat. n°RC0462530 per trasmissione dei dati AGEA ai sensi del D.L. 262/2006. La particella ha mantenuto la sua superficie e il suo identificativo catastale sin dall'impianto meccanografico del 1978.

Foglio 20 part. 52, particella di 3.660 mq divisa in due porzioni: part.52 AA, sup.2457 mq, uliveto di 4 Classe, reddito dominicale 7,61 €, reddito agrario 8,25 €. e part.52 AB, sup.1.203 mq, agrumeto di 2 Classe, reddito dominicale 32,31 €, reddito agrario 10,87 €. I dati derivano da una variazione del 13/12/2007 prat. n°RC0483427 per trasmissione dei dati AGEA ai sensi del D.L. 262/2006 e da una precedente variazione di qualità su dichiarazione di parte del 27/11/1997 prat. n°261644. La particella ha mantenuto la sua superficie e il suo identificativo catastale sin dall'impianto meccanografico del 1978.

Foglio 20 part. 55, particella di 1.720 mq, uliveto di 3 Classe, reddito dominicale 8,44 €, reddito agrario 7,99 €. La particella ha mantenuto la sua superficie e il suo identificativo catastale sin

dall'impianto meccanografico del 1978.

Foglio 20 part. 56, particella di 1.930 mq, uliveto di 4 Classe, reddito dominicale 5,98 €, reddito agrario 6,48 €. I dati derivano da una variazione del 10/12/2010 prat. n°RC0393766 e da una precedente variazione del 13/12/2007 per trasmissione dei dati AGEA ai sensi del D.L. 262/2006. Fino al 13/12/2007 era classata come seminativo arborato di classe 2. La particella ha mantenuto la sua superficie e il suo identificativo catastale sin dall'impianto meccanografico del 1978.

Foglio 20 part. 70, particella di 780 mq, uliveto di 4 Classe, reddito dominicale 2,42 €, reddito agrario 2,62 €. I dati derivano da una variazione del 13/12/2007 prat.RC0483433 per trasmissione dei dati AGEA ai sensi del D.L. 262/2006. Fino al 13/12/2007 era classata come seminativo arborato di classe 2. La particella ha mantenuto la sua superficie e il suo identificativo catastale sin dall'impianto meccanografico del 1978.

Foglio 20 part. 82, particella di 1.210 mq, uliveto di 3 Classe, reddito dominicale 5,94 €, reddito agrario 5,62 €. La particella ha mantenuto la sua superficie e il suo identificativo catastale sin dall'impianto meccanografico del 1978.

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

~ **Bene identificato nel Catasto Terreni di Varapodio (RC) foglio 20, part. 70.**

Intestato: in data antecedente al ventennio, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, a XXXXX
XXX, nato a XXXXX (RC) il XX/XX/XXX (cod.fisc.: XXXXXXXXXX)

Titolo: Atto di compravendita per notaio dott. Putortì Francesco del 14/05/2003, rep.240754,
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il 16/05/2003 al n.7295 reg. gen. e al
n.5767 reg. part.

Venditore: XXX XXXX, nata a XXXXX in data XX/XX/XXXX (cod.fisc.: XXXXXXXX) per
diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

~ **Beni identificati nel Catasto Terreni di Varapodio (RC) foglio 20, partt. 49, 52, 37 e Catasto**

Terreni di Terranova Sappo Minulio (RC) foglio 9, partt. 408 e 409.

Intestato: in data antecedente al ventennio, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, a XXXX
XXX, nato a XXXX (RC) il XX/XX/XXX (cod.fisc.: XXXXXXXXXXXX)

Titolo: Atto di compravendita per notaio dott. Putortì Francesco del 14/05/2003, rep.240754,
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il 16/05/2003 al n.7294 reg. gen. e al
n.5766 reg. part.

Venditori: XXXX XXXX XXXX, nato a XXX XXX in data XX/XX/XXX (cod.fisc.:
XXXXXXXXXX) ; XXXX XXXX, nato a XXXX in data XX/XX/XXX (cod.fisc.:
XXXXXXXXXX) ; XXXXX XXX XXXX, nata a XXX XXXX in data XX/XX/XXX
(cod.fisc.: XXXXXXXXXXXX) ciascuno per la propria quota e nell'insieme per diritti pari
a 1/1 della piena proprietà.

~ Beni identificati nel Catasto Terreni di Varapodio (RC) foglio 20, partt. 55, 56 e 82

Intestato: in data antecedente al ventennio, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, a XXXX
XXX, nato a XXXX (RC) il XX/XX/XXX (cod.fisc.: XXXXXXXXXXXX)

Titolo: Atto di compravendita per notaio dott. Putortì Francesco del 14/05/2003, rep.240754,
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il 16/05/2003 al n.7293 reg. gen. e
al n.5765 reg. part.

Venditori: XXXX XXX, nato a XXX XXXX (RC) in data XX/XX/XXX (cod.fisc.:
XXXXXXXXXX) ; XXX XXXX, nata a XXXX XXXX XXXX (RC) in data
XX/XX/XXXX (cod.fisc.: XXXXXXXXXXXX) ciascuno per la propria quota e
nell'insieme per diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

NOTA : L'esecutato ha acquistato la piena proprietà di tutti i cespiti in regime di separazione
dei beni e con le agevolazioni previste per la formazione della piccola proprietà
coltivatrice previsti dalla Legge 604 del 6/8/1954

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 12/03/2025 risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura vi sono alcune iscrizioni di ipoteca legale oggetto di successiva cancellazione totale e la trascrizione di un pignoramento esattoriale oggetto di successiva cancellazione che quindi non verranno riportati: sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca in rinnovazione:**

iscritta: in data 19/04/2023 al n°7898 Reg. Gen. e al n°346 Reg. Part.

a favore: Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma c.f.: 00651990582 ora c.f.: 09339391006 per la piena proprietà dei terreni in Terranova Sappo Minulio, censiti al foglio **9** partt. **408** e **409** e per i terreni in Varapodio, censiti al foglio **20** partt. **37, 49, 52, 55, 56, 70** e **82**, per la somma di 196.000,00 €. di cui per capitale 96.000,00 €.

contro: XXXXXX XXXX, come sopra identificato

derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 16/05/2003 al n°7297 Reg. Gen. e al n°946 Reg. Part.

- **Pignoramento :**

trascritto: in data 08/05/2014 al n° 9188 reg. gen. e al n° 7632 reg. part.

a favore: Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma
per la piena proprietà degli immobili di cui alla presente procedura

contro: XXXXX XXXX, come sopra identificato

- **Costituzione di vincolo di indivisibilità :**

trascritto: in data 16/05/2003 al n° 7298 reg. gen. e al n° 5769 reg. part.

a favore: Regione Calabria – Assessorato Agricoltura Caccia e Pesca con sede in Catanzaro
per la piena proprietà degli immobili di cui alla presente procedura

contro: XXXX XXXX, come sopra identificato

NOTA: ai sensi dell'art.11 della Legge 817 del 14/08/1971, sui terreni gravava il vincolo di indivisibilità **per 15 anni** in dipendenza del contratto di mutuo agrario agevolato per notaio dott. Putortì Francesco del **14/05/2003**, rep.240754

- **Pignoramento** di cui alla presente procedura:

trascritto: in data 08/10/2024 al n° 17684 reg. gen. e al n° 14757 reg. part

a favore: Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma, cod.fisc.: 09339391006

per la piena proprietà degli immobili di cui alla presente procedura

contro: XXXXX XXX, come sopra identificato

derivante: atto di precetto notificato in data 16.07.2024 2

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

In data successiva al pignoramento e al pignoramento in rinnovazione, non risultano altre iscrizioni e trascrizioni sui cespiti di cui alla presente procedura.

07. **Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 3)**

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 3 lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

LOTTO 1

Comune di Varapodio, località Drommi – Mazzola – Spirito Santo, piena proprietà del fondo costituito da n° 6 particelle confinanti della superficie complessiva di 27.470 mq, identificato nel Catasto Terreni al **Foglio 20 partt. 49, 52, 55, 56, 70 e 82**

Prezzo base d'asta _____ **70.350,00 €.**

LOTTO 2

Comune di Terranova Sappo Minulio, località Gudina, piena proprietà del fondo costituito da n° 2 particelle confinanti della superficie complessiva di 11.430 mq, identificato nel Catasto Terreni al **Foglio 9 partt. 408 e 409** con entrostanti delle vecchie serre.

Prezzo base d'asta _____ **28.100,00 €.**

LOTTO 3

Comune di Varapodio, località Drommi, piena proprietà del fondo costituito da una particella di 4.870 mq, identificata nel Catasto Terreni al **Foglio 20 partt. 37** con vecchio manufatto edilizio entrostante

Prezzo base d'asta _____ **13.200,00 €.**

Il ctu
Dott. Agr. Domenico De Santis



Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 65/2024

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 E, NEL CASO DI ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA SENZA INCANTO, L'UDIENZA DEL _____ ORE 12,00 PER LA VENDITA CON INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CON IL SUO PROCURATORE AVV. EMILIA FRANCESCA ARTURI, CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 65/2024 R.G.E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Comune di Varapodio, località Drommi – Mazzola – Spirito Santo, piena proprietà di un fondo agricolo costituito da 6 particelle confinanti della superficie complessiva di **27.470 mq**, identificato nel Catasto Terreni al **Foglio 20 partt. 49, 52, 55, 56, 70 e 82**. Il fondo dista circa 670 m in linea d'aria da Varapodio ed altrettanti da Terranova Sappo Minulio e vi si giunge per mezzo della strada provinciale SP 1 dir. Attualmente l'accesso avviene tramite una stradella carrabile che attraversa altre proprietà, ma vi è anche una stradella sterrata che si diparte direttamente dalla SP 1 dir. Il predio presenta pendenze piuttosto elevate ed è parzialmente sistemato a ciglioni rivestiti da cotica erbosa che seguono le curve di livello. Vi sono piante di ulivo disetanee, con piante in fase di maturità principalmente della cv Sinopolese ed ai margini si trovano piante più giovani di circa 25 anni con esemplari della cv Frantoio. Vi sono anche diverse piante di limone. Nella parte più bassa in quota altimetrica, vi è una sorta di compluvio pantanoso.

Prezzo base d'asta _____ **70.350,00 €.**

Offerta minima in aumento _____ **€.**

LOTTO 2

Comune di Terranova Sappo Minulio, località Drommi, piena proprietà di un fondo agricolo di 11.430 mq con vecchie serre entrostanti, identificato nel Catasto Terreni al **Foglio 9 partt. 408 e 409**. Il fondo dista circa 670 m in linea d'aria da Varapodio ed altrettanti da Terranova Sappo Minulio e vi si giunge per mezzo della strada provinciale SP 1 dir. Attualmente l'accesso avviene tramite una

stradella carrabile che attraversa altre proprietà. La porzione occupata dalle vecchie serre (part.408) ha una giacitura sub pianeggiante, mentre la porzione distale della part.409, si sviluppa in lieve pendio. Il lotto è delimitato da una recinzione mista e piuttosto approssimativa. Il complesso serricolo multi-campata impiantato tra il 1997 e il 1998, versa in avanzato stato di degrado e abbandono: l'intelaiatura in acciaio zincato, presenta diversi tubolari deformati e danneggiati; molti moduli risultano del tutto privi del film di polietilene di copertura. Sulla part.409 vi sono delle piante di pompelmo, dei filari di agrumi (limoni) interposti a delle piante di ulivo e qualche altro fruttifero sparso. Vi è un pozzo di cui, però, non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione. Vi sono delle difformità catastali.

Prezzo base d'asta _____ **28.100,00 €.**

Offerta minima in aumento _____ **€.**

LOTTO 3

Comune di Varapodio, località Drommi, piena proprietà di un fondo agricolo costituito da una particella di **4.870 mq**, identificata nel Catasto Terreni al **Foglio 20 part. 37**. Il fondo dista circa 670 m in linea d'aria da Varapodio ed altrettanti da Terranova Sappo Minulio e vi si giunge per mezzo della strada provinciale SP 1 dir. Attualmente l'accesso avviene tramite una stradella carrabile che attraversa altre proprietà. Il predio ha una giacitura sub pianeggiante e presenta una consociazione colturale fra dei filari di ulivo e piante di limone della cultivar "Zagara Bianca", in discreto stato vegeto produttivo. Gli agrumi sono stati oggetto di un recente reinnesto. L'impianto irriguo è alimentato da un pozzo aziendale, per il quale però non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione. Una porzione del fondo di circa 900 mq, risulta recintata e con un vecchio fabbricato rurale entro stante, in pessime condizioni con copertura in lamiera ormai sfondate in diversi punti. Tale porzione è in uso ad altra ditta.

Prezzo base d'asta _____ **13.200,00 €.**

Offerta minima in aumento _____ **€.**

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita).
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n. 65/2024" 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, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n. 65/2024, 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, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto; Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

- 11) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- 12) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Per le modalità relative a tale contratto di rinvia alle "Disposizioni generali sulla vendita senza incanto" allegate all'ordinanza di vendita.

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA CON INCANTO

- 1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palmi, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Palmi – settore esecuzioni immobiliari – Procedura N. 65/2024, di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione;
- 2) la domanda di partecipazione dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 4) salvo quanto disposto nel successivo punto, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare :**A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione,, dovranno essere versati, **entro il termine di novanta giorni dall'aggiudicazione** (cento giorni dall'incanto), mediante deposito presso la Cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Procedura esecutiva n. 65/2024- con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza.
- 5) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 6) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 7) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia ommesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta dalla procedura esecutiva.

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

Palmi li

Il Cancelliere A2/F4



Tribunale di Palmi
Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 65/2024 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;

PRECISA

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

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

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

- che l'eventuale rinuncia alla vendita da parte del creditore che oggi ha dato impulso alla procedura dovrà essere comunicata, anche via fax, al custode incaricato degli adempimenti pubblicitari, almeno 4 mesi prima della data fissata per la vendita e che, in questo caso, il custode dovrà dare comunicazione dell'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se taluni di essi intenda ugualmente procedere alla vendita anticipando la 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 numero 4 lotti ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d'asta) a:

€.	70.350,00	per il 1° lotto
€.	28.100,00	per il 2° lotto
€.	13.200,00	per il 3° lotto

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

FISSA

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

FISSA

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

STABILISCE

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

€	per il 1° lotto
€	per il 2° lotto
€	per il 3° lotto

DISPONE

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

RENDE NOTO

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

DISPONE

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

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

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

DISPONE

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

AVVERTE

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

AVVERTE

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Descrizione: Comune di Varapodio, località Drommi – Mazzola – Spirito Santo, fondo agricolo costituito da 6 particelle confinanti della superficie complessiva di **27.470 mq.** Il fondo dista circa 670 m in linea d'aria da Varapodio ed altrettanti da Terranova Sappo Minulio e vi si giunge per mezzo della strada provinciale SP 1 dir. Attualmente l'accesso avviene tramite una stradella carrabile che attraversa altre proprietà, ma vi è anche una stradella sterrata che si diparte direttamente dalla SP 1 dir. Il predio presenta pendenze piuttosto elevate ed è parzialmente sistemato a ciglioni rivestiti da cotica erbosa che seguono le curve di livello. Vi sono piante di ulivo disetanee, con piante in fase di maturità principalmente della cv Sinopolese ed ai margini si trovano piante più giovani di circa 25 anni con esemplari della cv Frantoio. Vi sono anche diverse piante di limone. Nella parte più bassa in quota altimetrica, vi è una sorta di compluvio pantanoso.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: in comodato d'uso gratuito all'Azienda agricola XXXX XXXX & XXX – società semplice – con sede in XXXX, via XXXXX n°12, P.IVA e Cod.Fiscale : XXXXXXXX, nella persona del suo legale rappresentante XXXXX XXX, con contratto stipulato il 6/5/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palmi il 17/5/2022 al n°698.

Identificazione catastale: in Varapodio al Catasto Terreni al **Foglio 20 part. 49**, particella di 18.170 mq divisa in tre porzioni: part.49 AA, sup.306 mq, seminativo di 2 Classe, reddito dominicale 0,63 €, reddito agrario 0,28 €. e part.49 AB, sup.17.841 mq, uliveto di 3 Classe, reddito dominicale 87,53 €, reddito agrario 82,93 €. e part.49 AC, sup.23 mq, agrumeto di 2 Classe, reddito dominicale 0,62 €, reddito agrario 0,21 €. **Foglio 20 part. 52**, particella di 3.660 mq divisa in due porzioni: part.52 AA, sup.2457 mq, uliveto di 4 Classe, reddito dominicale 7,61 €, reddito agrario 8,25 €. e part.52 AB, sup.1.203 mq, agrumeto di 2 Classe, reddito dominicale 32,31 €, reddito agrario 10,87 €. **Foglio 20 part. 55**, particella di 1.720 mq, uliveto di 3 Classe, reddito dominicale 8,44 €, reddito agrario 7,99 €. **Foglio 20 part. 56**, particella di 1.930 mq, uliveto di 4 Classe, reddito dominicale 5,98 €, reddito agrario 6,48 €. **Foglio 20 part. 70**, particella di 780 mq, uliveto di 4 Classe, reddito dominicale 2,42 €, reddito agrario 2,62. **Foglio 20 part. 82**, particella di 1.210 mq, uliveto di 3 Classe, reddito dominicale 5,94 €, reddito agrario 5,62 €. tutti intestati all'esecutato XXXX XXX per la piena proprietà.

Confini: il fondo confina con altri suoli XXXX XXX, con strada provinciale SP 1 dir, con suolo XXXX XXXX, con suolo XXXX XXX, con suolo XXX XXXX e XXXX XXXX, con suolo XXXX XXX XXXX, salvo se altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 19/04/2023 al n°7898 Reg. Gen. e al n°346 Reg. Part. - Pignoramento trascritto in data 08/05/2014 al n° 9188 reg. gen. e al n° 7632 reg. part. - Costituzione di vincolo di indivisibilità trascritto il 16/05/2003 al n° 7298 reg. gen. e al n° 5769 reg. part. (ormai scaduto in quanto era valido solo per 15 anni dal contratto di mutuo agrario del 2003). - Pignoramento trascritto in data 08/10/2024 al n° 17684 reg. gen. e al n° 14757 reg. part.

Conformità catastale: l'ingombro catastale delle particelle, coincide con i confini rilevati sul posto. La qualità colturale risultante agli atti del Catasto Terreni, non coincide con quanto effettivamente riscontrato in loco.

Conformità urbanistico-edilizia: dal certificato di destinazione urbanistica n°7/2025 del 16/04/2025 prot.n°4897, rilasciato dal comune di Varapodio, si evince che tutte le particelle di cui al presente lotto n°1, ricadono in area EI agricola, ai sensi del vigente strumento urbanistico.

Impianti: non vi è impianto di irrigazione.

Servitù: attualmente si accede principalmente tramite una stradella carrabile che attraversa altre proprietà, ma il fondo gode di un accesso autonomo diretto sulla strada provinciale.

Altro: no.

LOTTO 2

Descrizione: Comune di Terranova Sappo Minulio, località Drommi, fondo agricolo di **11.430 mq** con vecchie serre entrostanti. Il fondo dista circa 670 m in linea d'aria da Varapodio ed altrettanti da Terranova Sappo Minulio e vi si giunge per mezzo della strada provinciale SP 1 dir. Attualmente l'accesso avviene tramite una stradella carrabile che attraversa altre proprietà. La porzione occupata dalle vecchie serre (part.408) ha una giacitura sub pianeggiante, mentre la porzione distale della part.409, si sviluppa in lieve pendio. Il lotto è delimitato da una recinzione mista e piuttosto approssimativa. Il complesso serricolo multi-campata impiantato tra il 1997 e il 1998, versa in avanzato stato di degrado e abbandono: l'intelaiatura in acciaio zincato, presenta diversi tubolari deformati e danneggiati; molti moduli risultano del tutto privi del film di polietilene di copertura. Sulla part.409 vi sono delle piante di pompelmo, dei filari di agrumi (limoni) interposti a delle piante di olivo e qualche altro fruttifero sparso. Vi sono delle difformità catastali.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: in comodato d'uso gratuito all'Azienda agricola XXXXX XXXX & XX – società semplice – con sede in XXXX, via XXXX n°12, P.IVA e Cod.Fiscale : XXXXX, nella persona del suo legale rappresentante XXXX XXX, con contratto stipulato il 6/5/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palmi il 17/5/2022 al n°698.

Identificazione catastale: in Terranova Sappo Minulio, al Catasto Terreni al **Foglio 9 part.408**, Porzione AA, Seminativo di 4.456 mq, Classe 1, Reddito Dominicale 29,92 €, Reddito Agrario 5,75 €, Porzione AB, Uliveto di 615 mq, Classe 1, Reddito Dominicale 6,51 €, Reddito Agrario 3,49 €. - **Foglio 9 part.409**, Porzione AA, Uliveto di 1.319 mq, Classe 1, Reddito Dominicale 13,96 €, Reddito Agrario 7,49 €, Porzione AB, Agrumeto di 5.040 mq, Classe 1, Reddito Dominicale 167,89 €, Reddito Agrario 53,36 €. Entrambi i suoli sono intestati a XXXXX XXXX, per la piena proprietà.

Confini: il fondo confina con altre particelle di proprietà di XXXX XXX, con suolo XXX-XXX, con suolo XXXX XXXX, con suolo XXXX, con suolo eredi XXX XXX, salvo se altri..

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 19/04/2023 al n°7898 Reg. Gen. e al n°346 Reg. Part. - Pignoramento trascritto in data 08/05/2014 al n° 9188 reg. gen. e al n° 7632 reg. part. - Costituzione di vincolo di indivisibilità trascritto il 16/05/2003 al n° 7298 reg. gen. e al n° 5769 reg. part. (ormai scaduto in quanto era valido solo per 15 anni dal contratto di mutuo agrario del 2003). - Pignoramento trascritto in data 08/10/2024 al n° 17684 reg. gen. e al n° 14757 reg. part.

Conformità catastale: l'ingombro catastale delle due particelle, coincide con i confini rilevati sul posto pur se le serre risultano leggermente traslate rispetto all'ubicazione in mappa della part.408. Una piccola porzione del modulo più settentrionale delle serre (completamente privo di telone di copertura), sconfinava nella vicina part.280, posta ad est del lotto, di altra proprietà. La qualità colturale risultante agli atti del Catasto Terreni, non coincide con quanto effettivamente riscontrato in loco.

Conformità urbanistico-edilizia: dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Terranova Sappo Minulio, si evince che entrambe le particelle 408 e 409 del Foglio 9, ricadono in area "E" agricola. Dalle ricerche effettuate, agli atti del Comune di Terranova, non risulta la Denuncia di Inizio Attività per l'installazione delle serre.

Impianti: le serre sono irrigue ma non irrigabili allo stato attuale in quanto non si rinvenivano le ali piovane poiché le serre non sono a coltura da diverso tempo ed inoltre per il pozzo non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione.

Servitù: al fondo si accede tramite una stradella carrabile che attraversa altre proprietà.

Altro: no.

LOTTO 3

Descrizione: Comune di Varapodio, località Drommi, fondo agricolo costituito da una particella di **4.870 mq**. Il fondo dista circa 670 m in linea d'aria da Varapodio ed altrettanti da Terranova

Sappo Minulio e vi si giunge per mezzo della strada provinciale SP 1 dir. Attualmente l'accesso avviene tramite una stradella carrabile che attraversa altre proprietà. Il predio ha una giacitura sub pianeggiante e presenta una consociazione colturale fra dei filari di ulivo e piante di limone della cultivar "Zagara Bianca", in discreto stato vegeto produttivo. Gli agrumi sono stati oggetto di un recente reinnesto. L'impianto irriguo è alimentato da un pozzo aziendale, per il quale però non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione. Una porzione del fondo di circa 900 mq, risulta recintata e con un vecchio fabbricato rurale entro stante, in pessime condizioni con copertura in lamiere ormai sfondate in diversi punti. Tale porzione è in uso ad altra ditta.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: in comodato d'uso gratuito all'Azienda agricola XXXX XXXX & XXX – società semplice – con sede in XXXX, via XXXX n°12, P.IVA e Cod.Fiscale : XXXXXXX, nella persona del suo legale rappresentante XXXX XXX, con contratto stipulato il 6/5/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palmi il 17/5/2022 al n°698. Nella porzione occidentale della particella, vi è un'area recintata di circa 900 mq, che il sig. XXXX XXX dichiara essere in possesso dei coniugi XXXX XXX e XXX XXXXX, sin dall'epoca dell'acquisto del fondo.

Identificazione catastale: in Varapodio al Catasto Terreni al **Foglio 20 part.37**, superficie catastale complessiva di 4.870 mq, divisa in due porzioni: part.37 AA, sup.2.090 mq, uliveto di 3 Classe, reddito dominicale 10,25 €, reddito agrario 9,71 €. e part.37 AB, sup.2.780 mq, agrumeto di 2 Classe, reddito dominicale 74,66 €, reddito agrario 25,13 €. Intestata a XXXX XXX per la piena proprietà.

Confini: il fondo confina con altre particelle di proprietà di XXXX XXX, con suoli dei coniugi XX XXXX XXX e XXX XXXX, salvo se altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 19/04/2023 al n°7898 Reg. Gen. e al n°346 Reg. Part. - Pignoramento trascritto in data 08/05/2014 al n° 9188 reg. gen. e al n° 7632 reg. part. - Costituzione di vincolo di indivisibilità trascritto il 16/05/2003 al n° 7298 reg. gen. e al n° 5769 reg. part. (ormai scaduto in quanto era valido solo per 15 anni dal contratto di mutuo agrario del 2003). - Pignoramento trascritto in data 08/10/2024 al n° 17684 reg. gen. e al n° 14757 reg. part.

Conformità catastale: l'ingombro catastale della particella, coincide con i confini rilevati sul posto. I manufatti che si rilevano nella porzione occidentale, posti in aderenza alla part.144 non pignorata, non risultano accatastati.

Conformità urbanistico-edilizia: dal certificato di destinazione urbanistica n°7/2025 del 16/04/2025 prot.n°4897, rilasciato dal comune di Varapodio, si evince che tutte le particelle di cui al presente lotto n°1, ricadono in area E1 agricola, ai sensi del vigente strumento urbanistico. Agli atti del Comune, non risulta alcun atto autorizzativo relativo ai manufatti edilizi insistenti nella parte occidentale della particella

Impianti: impianto irriguo ma alimentato da un pozzo di cui non si è rilevata alcuna autorizzazione.

Servitù: al fondo si accede tramite una stradella carrabile che attraversa altre proprietà.

Altro: no.

DISPOSIZIONI GENERALI IN TEMA DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE il nome** di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita). Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c per come novellato dal D.L. n. 83/2015 (75% del prezzo base d'asta)
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
 - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L. n. 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per come novellato D.L. n. 83/2015
 - 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.65/2024" 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) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli onorari spettanti al custode per la cancellazione dei gravami, nonché per la trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento, questi ultimi sono calcolati in base alla tabella D dell'attività notarile di cui al D.M. 140/2012. Il relativo importo, non conoscibile a priori, sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione, fatto salvo il deposito di un importo forfettario per come indicato al punto successivo;
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode/delegato posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base (30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad euro 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n. 65/2024, 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti si applica l'art. 573

c.p.c. per come modificato dal D.L. 83/2015; il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

- 11) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI - SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Procedura esecutiva. N.65/2024". 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 prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet www.asteannunci.it dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima;
- 3) pubblicazione sul quindicinale La rivista delle aste giudiziarie e missiva, attraverso il servizio di postal target contenente l'avviso di vendita dell'immobile staggito;

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

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