

**TRIBUNALE DI PALMI**

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 11/2023 R.G.Es. promossa da

ING BANK N.V.

contro

XXXXXX XXXXX

**INDICE**

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 01. Premessa.....                                                             | 1  |
| 02. Pignoramento p.e. n° 11/2023 .....                                        | 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 .....                | 6  |
| 07. Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto unico.....         | 6  |
| 08. Descrizione .....                                                         | 7  |
| 09. Diritto da vendere .....                                                  | 8  |
| 10. Stato di possesso.....                                                    | 8  |
| 11. Identificazione catastale .....                                           | 8  |
| 12. Confini .....                                                             | 8  |
| 13. Conformità catastale .....                                                | 8  |
| 14. Vincoli urbanistici .....                                                 | 8  |
| 15. Conformità urbanistico-edilizia.....                                      | 8  |
| 16. Impianti.....                                                             | 9  |
| 17. Servitù.....                                                              | 9  |
| 18. Altro.....                                                                | 9  |
| 19. Valutazione.....                                                          | 10 |

**Allegati**

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| • Documentazione fotografica.....                                                                   | 12 |
| • Il verbale di sopralluogo.....                                                                    | 22 |
| • Le copie delle ispezioni ipotecarie .....                                                         | 24 |
| • Visura storica fg 31 / catasto terreni p.lle 690 – 267 / catasto fabbricati p.la 690 sub.2-3..... | 26 |
| • l'estratto di mappa .....                                                                         | 40 |
| • l'elaborato planimetrico.....                                                                     | 41 |
| • n.2 planimetrie catastali.....                                                                    | 42 |
| • n.2 planimetrie indicativa dello stato dei luoghi.....                                            | 44 |
| • Estratto per riassunto degli atti di matrimonio degli esecutati.....                              | 46 |
| • Permesso di costruire n. 21/2008.....                                                             | 47 |
| • Attestato rilasciato dall'UTC di Oppido Mamertina .....                                           | 51 |
| • Banca dati quotazioni immobiliari .....                                                           | 52 |
| • la copia del bando .....                                                                          | 53 |
| • la copia dell'ordinanza.....                                                                      | 57 |
| • la copia delle disposizioni generali di vendita.....                                              | 62 |

**01. Premessa**

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 18/08/2023 sull' immobile oggetto di pignoramento

sito nella frazione di Messignadi nel territorio del comune di Oppido Mamertina (RC) in via San Nicodemo, 40 bis.

02. **Pignoramento p.e. n° 11/2023**, notificato il 16/02/2023.

trascritto: il 14/04/2023 ai nn. 7519 RG e 5471 RP

a favore: **ING BANK N.V.** con sede in Milano C.F.: 11241140158

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1  
contro: **XXXXXX XXXXXX** nato a XXXXXXXXX (RC) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità negoziale 1 in regime di separazione dei beni

unità neg. 1: Catasti Fabbricati Oppido Mamertina (RC) via San Nicodemo  
**foglio 31 part. 690**

**sub 2** cat. A/2 (*Abitazione di tipo civile*) - Consistenza 8 vani

**sub 3** cat. C/6 (*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*) - Consistenza 165 mq

**NOTE:**

- Non ci sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Non ci 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 Fabbricati di Oppido Mamertina (RC) via San Nicodemo n. 40 bis - bene intestato a:

**XXXXXX XXXXXX** nato a XXXXXXXXX (RC) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX

per diritti pari a 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

**Foglio 31 part. 690**

- **sub 2** cat. A/2 (Abitazione di tipo civile) - Consistenza 8 vani
- **sub 3** cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) - Consistenza 165

I subalterni pignorati, subb 2 e 3, hanno subito nel tempo le seguenti variazioni:

*Catasto fabbricati* - Costituzione del 10.01.2011 Prat. n. RC0005938 in atti dal 10/01/2011 Costituzione n. 376.1/2011

*Catasto terreni* – La part. 690 nell'attuale consistenza (361 mq) deriva dall'unione di porzioni frazionate dalle originarie part.lla 107 e 108.

**La 108** (2610 mq), così censita sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1978, è stata poi frazionata nella 108 (mq 2470) e 268 (mq 140) con frazionamento n. 1077 in atti dal 25/03/1987. La part 268, poi part. 690 (**mq 140**), è passata all'Ente Urbano con tipo mappale del 29/11/2010 n. RC0340296 in atti dal 29/11/2010 presentato il 26/11/2010 n. 340296.2/2010 .

**La 107** (268 mq), così censita sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1978, è stata poi frazionata nella 267 ( **mq 221**) con frazionamento n. 1077 in atti dal 25/03/1987. La 267, è stata unita alla part.lla 690 con tipo mappale del 29/11/2010 n. RC0340296 in atti dal 29/11/2010, presentato il 26/11/2010 n. 340296.2/2010. L'unione della part.lla 267 di **mq 221** con la part.lla 268 di **mq 140** ha originato la part.lla 690, passata all'Ente Urbano nella consistenza attuale di **mq 361**.

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

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Oppido Mamertina (RC) al foglio 31, part. 690 (al catasto Terreni ex part.lla 267-268).** Via San Nicodemo, 40 bis

- **sub 2** Categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, sup.totale 159 m<sup>2</sup>, sup. totale escluse aree scoperte 154 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 516,46 - PT
- **sub 3** Categoria C/6, classe 1, consistenza 165 m<sup>2</sup>, sup. totale 179 m<sup>2</sup>, rendita cat. € 213,04 – PSI

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per diritti pari a 1/1  
 XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX XXXXXXXXXX (RC) il xx/xx/xxxx,  
 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

Titolo: atto di compravendita per notaio Tripodi Maria di Polistena (RC) rep. n. 892/408 del

07/11/1991, trascritto il 26/11/1991, ai numeri 16272 R.G. 13918 R.P.

venditore: **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXX XXXXXXXXXXXX** (RC) il **xx/xx/xxxx**,  
CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXX XXXXXXXXXXXX** (RC) il **xx/xx/xxxx**.  
CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

diritti pari a 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

acquirente: **XXXXXX XXXXXXXX** nata a **XXXXXX XXXXXXXXXXXX** (RC) il **xx/xx/xxxx**,  
CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

(titolari successivi)

2) Intestati: **XXXXXX XXXXXXXX** nato a **XXXXXX XXXXXXXXXXXX** (RC) il **xx/xx/xxxx**,  
CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

coniugato dal 30/08/2009 in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Titolo: atto di compravendita per notaio Tripodi Maria di Polistena (RC) rep. n. 23899/7420  
del 21/06/2005, trascritto il 15/07/2005, ai nn. 18369 R.G. 10462 R.P.

venditore: **XXXXXX XXXXXXXX** nata a **XXXXXX XXXXXXXXXXXX** (RC) il **xx/xx/xxxx**,  
CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

acquirente: **XXXXXX XXXXXXXX** nato a **XXXXXX XXXXXXXXXXXX** (RC) il **xx/xx/xxxx**  
CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

coniugato dal 30/08/2009 in regime patrimoniale di separazione dei beni.

#### NOTE:

Le unità immobiliari pignorate sono censite al Catasto Fabbricati del comune di Oppido Mamertina (RC) al fg 31 part 690 con i subalterni 1 (bene comune non censibile non pignorato), 2 (Abitazione di tipo civile) e 3 (*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*). La part. 690 identifica il fabbricato (*sub* 2-3) con annessa corte (*sub* 1) edificato a suo tempo su un appezzamento di terreno (ex part. 267 e 268 del catasto Terreni), acquistato dall'esecutato nel 2005.

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

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

- **Ipoteca volontaria:**

iscritta: il 06/04/2012 al n. 6560 RG e 389 RP  
a favore: **ING DIRECT** con sede in Milano C.F.: 97269590150  
contro: **XXXXXX XXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** (RC) il xx/xx/xxxx  
CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
derivante da: Concessione a garanzia di mutuo con atto del 05/04/2011 a rogito del notaio Federico Salvatore di Roccella Jonica (RC) rep. n. 27900/14177  
unità neg. 1: Catasti Fabbricati Oppido Mamertina (RC) via San Nicodemo  
**foglio 31 part. 690**  
**sub 2** cat. A/2 (Abitazione di tipo civile) - Consistenza 8 vani  
per la quota di **1/1** della piena proprietà in regime di separazione dei beni  
**sub 3** cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) - Consistenza 165 mq per la  
quota di **1/1** della piena proprietà in regime di separazione dei beni

- **Ipoteca volontaria:** ( in rettifica alla formalità del 06/04/2012 al n. 6560 RG e 389 RP )

iscritta: il 13/04/2012 al n. 6973 RG e 415 RP  
a favore: **ING DIRECT** con sede in Milano  
C.F.: 97269590150  
contro: **XXXXXX XXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** (RC) il xx/xx/xxxx  
CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
derivante da: Concessione a garanzia di mutuo con atto del 05/04/2012 a rogito del notaio Federico Salvatore di Roccella Jonica (RC) rep. n. 27900/14177  
unità neg. 1: Catasti Fabbricati Oppido Mamertina (RC) via San Nicodemo  
**foglio 31 part. 690**  
**sub 2** cat. A/2 (Abitazione di tipo civile) - Consistenza 8 vani  
per la quota di **1/1** della piena proprietà in regime di separazione dei beni  
**sub 3** cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) - Consistenza 165 mq per la  
quota di **1/1** della piena proprietà in regime di separazione dei beni

- **Pignoramento, di cui alla presente procedura** notificato il 16/02/2023 rep. n. 163:

trascritto: il 14/04/2023 al n. 7519 RG e 5471 RP  
a favore: **ING BANK N.V.** con sede in Milano  
C.F.: 11241140158  
contro: **XXXXXX XXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** (RC) il xx/xx/xxxx  
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
unità neg. 1: Catasti Fabbricati Oppido Mamertina (RC) via San Nicodemo  
**foglio 31 part. 690**  
**sub 2** cat. A/2 (Abitazione di tipo civile) - Consistenza 8 vani

- per la quota di **1/1** della piena proprietà in regime di separazione dei beni  
**sub 3** cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) - Consistenza 165 mq per la  
 quota di **1/1** della piena proprietà in regime di separazione dei beni

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

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 19/06/2023 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

07. **Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto**

L'immobile pignorato è ubicato in zona periferica dell'abitato di Messignadi, piccola frazione del Comune di Oppido Mamertina posta ai piedi dell'Aspromonte. Precisamente rimane nella via San Nicodemo, strada facilmente raggiungibile che collega la via Bruzzio, strada d'ingresso al centro abitato, con il corso Giuseppe Nunziato Muratore. Consiste in due unità immobiliari catastalmente distinte facenti parte di un unico fabbricato inserito in un maggior lotto di 361 mq. Il fabbricato in pianta ha forma a "L" ed occupa un area di sedime di 180 mq. La sua struttura in c.a. si sviluppa su un unico piano fuori terra, che ospita l'abitazione dell'esecutato, oltre un piano seminterrato adibito a garage, quest'ultimo suddiviso in due ampi locali con ingressi autonomi dalla via pubblica. I due piani sono collegati verticalmente attraverso una scala interna in c.a.. L'abitazione ha accesso diretto dalla corte privata tramite una scala esterna al fabbricato. Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone un unico lotto di vendita.

**LOTTO UNICO**

Comune di Oppido Mamertina, via San Nicodemo n. 40 bis, Piano S1 – T

Catasto Fabbricati al foglio 31 particella **690**

- **sub 2** cat. A/2 - Abitazione di tipo civile.
- **sub 3** cat. C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Beni intestati a XXXXXX XXXXX per diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 76.464,00.**

08. **Descrizione:** Il cespite pignorato consiste in un fabbricato in cemento armato a semplice elevazione, oltre piano seminterrato, con annessa corte privata. L'immobile è sito in zona periferica dell'abitato di Messignadi, piccola frazione del comune di Oppido Mamertina posta ai piedi dell'Aspromonte in un territorio a vocazione prevalentemente agricola. Rimane precisamente nella via San Nicodemo, strada che collega la via Bruzzio con il corso Giuseppe Nunziato Muratore, ed è inserito in un contesto urbano caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente residenziale. L'accesso al bene avviene direttamente dalla via San Nicodemo e anche attraverso una corte privata, identificata con il subalterno 1 (bene comune non censibile), pertinenza del fabbricato (sub 2 e 3). Una rampa priva di cancello immette direttamente nella corte dove è ubicato l'ingresso all'unità abitativa posta al piano terra rialzato del fabbricato. Il piano seminterrato invece è composto da due locali autonomi di diversa consistenza adibiti a garage con accessi diretti dalla via pubblica.

Il subalterno 2, il piano terra rialzato, consiste in un appartamento (abitazione della famiglia dell'esecutato) di superficie utile pari a 151,09 mq che affaccia, tramite due balconi, sulla via pubblica. Si compone di una zona giorno dotata di un ampio salone, una cucina, un cucinino (realizzato abusivamente sul balcone) e di una zona notte dotata di tre camere, due bagni e un ripostiglio distribuiti lungo il disimpegno. Elemento di pregio è la presenza del camino nella cucina. Una porta ubicata in testa al corridoio lo mette in collegamento, attraverso una scala interna in c.a. (realizzata in difformità al progetto assentito), con uno dei vani del sub 3.

Il subalterno 3, il piano seminterrato, si compone di due vani indipendenti di superficie utile complessiva pari a 159,60 mq. Il vano di maggior consistenza è collegato con l'alloggio posto al piano terra rialzato attraverso la sopradetta scala in c.a.. Quello di minor consistenza, è indipendente e ha accesso diretto soltanto dalla strada. L'accesso ai locali avviene dalla via San Nicodemo attraverso ampie aperture dotate di serrande metalliche e anche attraverso due porte.

Le caratteristiche dimensionali dell'immobile, esposte in modo tabellare nella allegata tavola planimetrica, vengono di seguito riassunte:

Piano terra rialzato (*sub 2*): Superficie lorda = mq 159,24; Superficie utile = mq 151,09; Superficie balcone = mq 14,15; Altezza utile interna = m 2,87.

Piano seminterrato (*sub 3*): Superficie lorda = mq 181,78; Superficie utile = mq 159,60; Altezza utile interna = m 3,16.

Mentre l'appartamento è completamente rifinito ed in buono stato di manutenzione i locali adibiti a garage si presentano allo stato rustico. Anche le finiture esterne si presentano incomplete. Le foto allegare evidenziano lo stato delle finiture sia interne che esterne.

09. **Diritto da vendere:** 1/1 della piena proprietà.
10. **Stato di possesso:** nel possesso dell' esecutato e abitato dalla famiglia.
11. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del Comune di Oppido Mamertina (RC) frazione di Messignadi al foglio 31, part. 690  
  
**sub 2** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Classe 3 - Consistenza 8 vani – Superficie catastale mq 159 (totale escluse aree scoperte mq 154) - Rendita catastale € 516,46 via San Nicodemo, 40 bis piano T  
  
**sub 3**, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) – Classe 1 - Consistenza 165 mq – Sup. Catastale 179 m<sup>2</sup> -Rendita catastale € 213,04 via San Nicodemo, piano S1.
12. **Confini:** L'immobile confina con via San Nicodemo, con *part. 173* e *part. 175* proprietà Cassa per il Mezzogiorno Ufficio Acquedotti Calabria, con *part. 590* (ex 553) proprietà XXXXXXXX X.X. e XXXXXXXX X., con *part. 107* proprietà XXXXX S. e con *part. 220* proprietà XXXXXXXXX X.X.
13. **Conformità catastale:** Ci sono discrepanze esistenti tra i dati catastali e lo stato di fatto. Nelle planimetrie catastali infatti non sono riportate la scala interna che collega i due piani, la scala esterna con il pianerottolo d'ingresso all'alloggio, l'unione di due balconi con realizzazione di vano adibito a cucinino e la divisione dei due locali del piano seminterrato.
14. **Vincoli urbanistici:** nessuno.
15. **Conformità urbanistico-edilizia:** Agli atti del comune di Oppido Mamertina esiste una pratica

edilizie relativa al fabbricato dove insistono le unità pignorate.

- Prat.Ed. n.15/2008 relativa al “ Progetto per la costruzione di un fabbricato in c.a. a un piano f.t. oltre seminterrato per civile abitazione” per la quale è stato rilasciato in data 12/09/2008 Permesso di Costruire N. 21/2008.

L'esame di tale pratica evidenzia difformità delle opere realizzate al progetto assentito. Si tratta per lo più di difformità strutturali consistenti nella: 1) realizzazione della scala interna che collega i due piani; 2) diversa geometria della scala esterna d'ingresso all'alloggio; 4) unione di due balconi con realizzazione di vano adibito a cucinino 5) variazione di prospetti. La maggiore volumetria, di minima entità, con conseguente variazione di sagoma e di prospetti, derivante dalla realizzazione del cucinino è sicuramente sanabile. A parte la scarsa incidenza dell'aumento di volumetria (< del 2%), la volumetria realizzata è nettamente inferiore a quella consentita dallo strumento urbanistico vigente. Per quanto riguarda le difformità strutturali, anch'esse di lieve entità, sono sanabili ma soggette per la regolarizzazione ad una verifica strutturale sulla base della normativa antisismica vigente. E tuttavia la sanatoria necessita di attività di indagine, tecniche ed amministrative con costi significativi di non facile quantificazione.

Per il fabbricato non è stato rilasciato Certificato di abitabilità.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Oppido Mamertina (Programma di Fabbricazione) individua l'intera area ove ricade l'immobile pignorato come “Zona omogenea B” – Residenziale edificata - soggetta alle seguenti prescrizioni n. max piani 4; h max edificio 15m; Idf 3,00 mc/mq. ( vedi attestato UTC allegato)

16. **Impianti:** Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento dell'appartamento appaiono, per quanto è stato possibile accertare, conformi alle normative vigenti.
17. **Servitù:** nessuna.
18. **Altro:** niente.

**19. Valutazione:**

**LOTTO UNICO** - diritto da vendere: 1/1 della piena proprietà.

- Abitazione di tipo civile sito nella frazione di Messignadi nel territorio del comune di Oppido Mamertina alla via San Nicodemo al n.40 bis identificato catastalmente al NCEU dello stesso comune al fg 31 part. 690 **sub 2**.
- Locale con destinazione d'uso stalle, scuderie, rimesse e autorimesse sito in Messignadi nel comune di Oppido Mamertina alla via San Nicodemo identificato catastalmente al NCEU dello stesso comune al fg 31 part. 690 **sub 3**.

L'immobile in esame è un fabbricato realizzato nel 2008 con struttura in c.a. a un piano piani fuori oltre seminterrato. E' sito nel centro abitato di Messignadi, frazione del comune di Oppido Mamertina, in una zona residenziale periferica ma facilmente raggiungibile in un contesto urbano privo di servizi. Il fabbricato affaccia sulla strada pubblica e il suo accesso avviene anche attraverso la corte privata ad esso asservita. Le sue finiture esterne sono incomplete e presenta difformità da sanare per poter ottenere l'abitabilità. Inoltre occorre riallineare alla situazione di fatto la planimetria catastale. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta un'opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Tali valori concordano con le quotazioni del mercato immobiliare (O.M.I.) per la fascia urbana di Messignadi, riferite al primo semestre del 2023 (vedi stralcio allegato). Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale della singola unità immobiliare per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. In esito alla suddetta indagine di mercato, considerate le condizioni e la posizione dell'immobile pignorato e avuto riguardo alle quotazioni O.M.I., si assume il valore parametrico di **450,00 €/mq**.

Il valore dell'intero è dato dal prodotto della superficie commerciale per il valore parametrico stimato.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie lorda dell'alloggio, della superficie del balcone ridotta del 70 % (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,30) e della superficie dei garages ridotta del 60% (mediante coefficiente moltiplicativo pari a 0,40)

Nel caso in esame risulta:

Sup. lorda alloggio mq 159,09; Sup. balcone mq 14,15; sup lorda garage

Superficie commerciale = mq 159,09 + 14,15\*0.3 + 181,78 mq \*0.4= mq 159,09 + mq 4,20 + mq

72,71 = mq 236,00

In tali condizioni **il valore dell'intero** risulta:

**Valore dell'intero:** mq 236,00 x 450,00 €/ha/mq = € 106.200,00.

Al valore dell'intero, per tenere conto degli aspetti specifici che limitano la commerciabilità del bene, si applicano le seguenti decurtazione progressiva:

- una riduzione del 20% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,80), da applicare alla superficie commerciale di tutte le unità immobiliari, per la presenza di difformità urbanistiche e strutturali da regolarizzare e per la variazione catastale delle planimetrie.
- una riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90), da applicare alla superficie commerciale di tutte le unità immobiliari, per l'assenza della garanzia per vizi occulti.

**Valore al netto della decurtazione:** = € 106.200,00 x 0.80 x 0,90 = € 76.464,00.

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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 76.464,00.**

Il ctu  
Arch. Gabriella Bonasera

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PROC. N. 11/2023**

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 \_\_\_\_\_ CON IL SUO PROCURATORE AVV. \_\_\_\_\_ CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 11/2023 R.G.E.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Catasto Fabbricati del Comune di Oppido Mamertina, via San Nicodemo n. 40 bis, Piano S1 – T foglio 31 particella 690

- sub 2 cat. A/2 - Abitazione di tipo civile - consistenza 8 vani
- sub 3 cat. C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse – consistenza 165 mq

L'immobile pignorato è ubicato in zona periferica dell'abitato di Messignadi, piccola frazione del Comune di Oppido Mamertina, nella via San Nicodemo. Consiste in due unità immobiliari catastalmente distinte facenti parte di un unico fabbricato inserito in un maggior lotto di 361 mq. Il fabbricato in pianta ha forma a "L" ed occupa un area di sedime di 180 mq. La sua struttura in c.a. si sviluppa su un unico piano fuori terra, che ospita l'abitazione dell'esecutato, oltre un piano seminterrato adibito a garage, quest'ultimo suddiviso in due ampi locali con ingressi autonomi dalla via pubblica. I due piani sono collegati verticalmente attraverso una scala interna in c.a..

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le caratteristiche dimensionali dell'immobile vengono di seguito riassunte:

Piano terra rialzato (sub 2): Superficie lorda = mq 159,24; Superficie utile = mq 151,09; Superficie balcone = mq 14,15; Altezza utile interna = m 2,87.

Piano seminterrato (sub 3): Superficie lorda = mq 181,78; Superficie utile = mq 159,60; Altezza utile interna = m 3,16.

Mentre l'appartamento è completamente rifinito ed in buono stato di manutenzione i locali adibiti a garage si presentano allo stato rustico. Anche le finiture esterne si presentano incomplete.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 76.464,00.**

**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 la 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 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. 11/2023" 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. 11/2023, 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'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, 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. 11/2023, 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 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'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. 11/2023- 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 omesso 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](http://www.asteannunci.it).

Palmi li

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Il Cancelliere A2/F4  
Maria Assunta Cutellè

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

PROCEDURA N. 11/2023 R.G.E.

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

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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 spese necessarie al compimento delle prescritte formalità pubblicitarie;

dato atto di quanto sopra:

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
  - verificata la regolarità degli avvisi;
  - visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto non ricorrere le condizioni previste dall’art. 503, 569 c.p.c. per la vendita con incanto (probabilità di vendita del bene ad un prezzo superiore della metà del valore di stima)

#### DISPONE

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

**€ 76.464,00** per il 1° 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:

€ 76.464,00

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 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 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 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](http://www.asteannunci.it) **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

## DISPONE

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

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

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

### LOTTO UNICO

#### **Descrizione:**

Catasto Fabbricati del Comune di Oppido Mamertina, via San Nicodemo n. 40 bis, Piano S1 – T  
foglio 31 particella 690

- sub 2 cat. A/2 - Abitazione di tipo civile - consistenza 8 vani
- sub 3 cat. C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse – consistenza 165 mq

L'immobile pignorato è ubicato in zona periferica dell'abitato di Messignadi, piccola frazione del Comune di Oppido Mamertina, nella via San Nicodemo. Consiste in due unità immobiliari catastalmente distinte facenti parte di un unico fabbricato inserito in un maggior lotto di 361 mq. Il fabbricato in pianta ha forma a "L" ed occupa un'area di sedime di 180 mq. La sua struttura in c.a. si sviluppa su un unico piano fuori terra, che ospita l'abitazione dell'esecutato, oltre un piano seminterrato adibito a garage, quest'ultimo suddiviso in due ampi locali con ingressi autonomi dalla via pubblica. I due piani sono collegati verticalmente attraverso una scala interna in c.a..

Le caratteristiche dimensionali dell'immobile vengono di seguito riassunte:

Piano terra rialzato (sub 2): Superficie lorda = mq 159,24; Superficie utile = mq 151,09; Superficie balcone = mq 14,15; Altezza utile interna = m 2,87.

Piano seminterrato (sub 3): Superficie lorda = mq 181,78; Superficie utile = mq 159,60; Altezza utile interna = m 3,16.

Mentre l'appartamento è completamente rifinito ed in buono stato di manutenzione i locali adibiti a garage si presentano allo stato rustico. Anche le finiture esterne si presentano incomplete.

**Diritto da vendere:** 1/1 della piena proprietà.

**Stato di possesso:** nel possesso degli esecutati e abitato dalla famiglia.

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati del Comune di Oppido Mamertina (RC) frazione di Messignadi al foglio 31, part. 690

- **sub 2** cat. A/2 (Abitazione di tipo civile) - Classe 3 - Consistenza 8 vani – Superficie catastale mq 159 (totale escluse aree scoperte mq 154) - Rendita catastale € 516,46 via San Nicodemo, 40 bis piano T
- **sub 3**, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) - Classe 1 - Consistenza 165 mq – Sup. Catastale 179 m<sup>2</sup> -Rendita catastale € 213,04 via San Nicodemo, piano S1.

**Confini:** L'immobile confina con via San Nicodemo, con part. 173 e part. 175 proprietà Cassa per il Mezzogiorno Ufficio Acquedotti Calabria, con part. 590 (ex 553), con part. 107 e con part. 220.

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data in data 06/04/2012 al n°6560 Reg. Gen. e al n°389 Reg. Part.
- **Ipoteca volontaria** iscritta in data in data 13/04/2012 al n°6973 Reg. Gen. e al n°415 Reg. Part.
- (in rettifica alla formalità del 06/04/2012 al n. 6560 RG e 389 RP)
- **Pignoramento** di cui alla presente procedura notificato in data 16/02/2023 rep.n. 163 e trascritto in data 14/04/2023 al n°7519 Reg.Gen. e al n°5471 Reg.Part..

**Conformità catastale:** Ci sono discrepanze esistenti tra i dati catastali e lo stato di fatto.

**Vincoli urbanistici:** nessuno.

**Conformità urbanistico-edilizia:** Agli atti del comune di Oppido Mamertina esiste una pratica edilizia relativa al fabbricato dove insistono le unità pignorate.

- Prat.Ed. n.15/2008 relativa al “ Progetto per la costruzione di un fabbricato in c.a. a un piano f.t. oltre seminterrato per civile abitazione” per la quale è stato rilasciato in data 12/09/2008 Permesso di Costruire N. 21/2008.

L'esame di tali pratiche evidenzia difformità delle opere realizzate al progetto assentito. Si tratta per lo più di lievi difformità, sia strutturali che urbanistiche, sanabili. Per il fabbricato non è stato rilasciato Certificato di abitabilità.

**Impianti:** Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento dell'appartamento appaiono, per quanto è stato possibile accertare, conformi alle normative vigenti.

**Servitù:** nessuna.

**Altro:** niente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **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.11/2023" 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. 11/2023, 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.11/2023". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche depositare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione dovrà essere presentata al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. l'eventuale custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quarantesimo ed il novantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

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

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

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

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

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