

TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 18/2022



CREDITO EMILIANO S.P.A.

contro

OMISSIS



RELAZIONE GENERALE

IL CTU
Ing. Vincenzo Valente



TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 18/2022 R.G.E. promossa da

CREDITO EMILIANO S.P.A.

contro

**OMISSIS****INDICE**

01. Premessa	1
02. Pignoramento p.e. n° 18/2022	1
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 dei lotti	6

Allegati

• Verbale di sopralluogo.....	8
• Ispezione ipotecaria	11
• Copia del bando	16
• Copia dell'ordinanza	19
• Copia delle disposizioni generali di vendita	26

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate il giorno 01/09/2022 sugli immobili oggetto di pignoramento siti a Taurianova (RC) in Via Alcide De Gasperi n° 2, Piazza Aldo Moro snc e Via VIII Settembre snc.

02. Pignoramento p.e. n° 18/2022

notificato il 20/04/2022

trascritto: il 05/0/2022 ai n.ri: 5977 R.P. – 7315 R.G.

a favore: **CREDITO EMILIANO S.P.A.**contro: **OMISSIS****unità negoziale 1:**

immobile n° 1	Comune	Taurianova (RC)
	Catasto	Fabbricati
	Foglio	52 Particella 636 Sub 6
	Natura	A/2 Abitazione di tipo civile - Consistenza 4,5
	Indirizzo	Via Alcide De Gasperi n° 2
	Piano	T



a favore: **CREDITO EMILIANO S.P.A.**

contro: **OMISSIS**

unità negoziale 2:

immobile n° 1 Comune Taurianova (RC)
 Catasto Fabbricati
 Foglio 55 Particella 705 Sub 2
 Natura C/1 Negozi e botteghe - Consistenza 132 mq
 Indirizzo Piazza Aldo Moro snc
 Piano T



unità negoziale 3:

immobile n° 1 Comune Taurianova (RC)
 Catasto Fabbricati
 Foglio 55 Particella 705 Sub 3
 Natura F/3 Unità in corso di costruzione - Consistenza ---
 Indirizzo Via VIII Settembre snc
 Piano 1



unità negoziale 4:

immobile n° 1 Comune Taurianova (RC)
 Catasto Fabbricati
 Foglio 55 Particella 705 Sub 4
 Natura C/2 Magazzini e locali di deposito - Consistenza 172 mq
 Indirizzo Via VIII Settembre snc
 Piano S1



03. Dati Catastali

Comune di Taurianova (RC)

Catasto Fabbricati

1. Intestati: OMISSIS

OMISSIS

Foglio **52** Particella **636** Sub **6**

Via Alcide De Gasperi n° 2

Categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 244,03, piano T.



2. Intestati: OMISSIS

Foglio **55** Particella **705** Sub **2**

Piazza Aldo Moro snc

Categoria C/1, classe 6, consistenza 132 mq, rendita € 1.295,27, piano T.



Foglio **55** Particella **705** Sub **3**



Via VIII Settembre snc

Categoria F/3, piano 1.

Foglio **55** Particella **705** Sub **4**

Via VIII Settembre snc

Categoria C/2, classe 2, consistenza 172 mq, rendita € 319,79, piano S1.



04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

Bene identificato in Catasto Fabbricati Comune Taurianova, foglio 52, part. 636 sub 6

1) Intestati: OMISSIS

OMISSIS

Titolo: Atto di compravendita a rogito notaio Maria Tripodi con sede a Polistena del 31/10/2002 Repertorio 16914 - trascritto a Reggio Calabria il 16/11/2002 al n. 13695 R.P..

Venditori: OMISSIS

Acquirenti: OMISSIS diritti pari a 1/2

OMISSIS diritti pari a 1/2

La particella 636 sub 6 è stata originata dalla particella 166 sub 6 con variazione in data 29/10/2008 n° 35161.1.

2) Intestati: OMISSIS

Titolo: Denuncia di successione registrata a Palmi al n° 28 vol. 287 - trascritta a Reggio Calabria il 08/06/1990 al n. 6259 R.P..

De cuius: OMISSIS

Eredi: OMISSIS

La particella 166 sub 6 è stata originata dalla particella 166 sub 1 con divisione in data 18/07/2002 n° 6070.1.

3) Intestati: OMISSIS

Titolo: Atto di donazione a rogito notaio Francesco Paolo Menonna del 24/05/1972 Repertorio 21658 - trascritto a Reggio Calabria il 27/05/1972 al n. 6357 R.P..

Donanti: OMISSIS

Donatario: OMISSIS

Beni in Catasto Fabbricati Comune Taurianova, foglio 55, part. 705 sub 2 - 3 - 4

1) Intestati: OMISSIS

Titolo: Atto di compravendita a rogito notaio Mariachiara Termini con sede a Taurianova del 05/12/2006 Repertorio 5200/926 - trascritto a Reggio Calabria il 15/12/2006 al n. 16873 R.P..

Venditori: OMISSIS

Acquirenti: OMISSIS diritti pari a 1/1

La particella 705 sub 2 - 3 - 4 è stata originata dalla soppressione della particella 191 sub 1 e 3 a seguito di demolizione totale del 19/05/2008 n° 19036.1.



2) Intestati: OMISSIS

Provenienza in parte dai seguenti titoli:

- Denuncia di successione registrata a Palmi al n° 14 vol. 236 - trascritta a Reggio Calabria il 12/07/1983 al n. 8883 R.P., de cuius OMISSIS;
- Denuncia di successione registrata a Palmi il 12/05/1992 al n° 100 vol. 316 - trascritta a Reggio Calabria il 18/10/1993 al n. 11303 R.P., de cuius OMISSIS;

e per la piena proprietà a seguito di:

- Atto di divisione a rogito notaio Arcangelo Fonti del 29/07/1992 Repertorio 13398 - trascritto a Reggio Calabria il 11/08/1992 al n. 9108 R.P..

La particella 191 sub 1 e 3 è stata originata dalla particella 191.

3) Intestati: OMISSIS

OMISSIS

Titolo: Atto di compravendita a rogito notaio Francesco Paolo Menonna del 05/12/1979 - trascritto a Reggio Calabria il 17/12/1979 al n. 12892 R.P..

Venditori: OMISSIS

Acquirenti: OMISSIS diritti pari a 1/2

OMISSIS diritti pari a 1/2

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:**

derivante da: mutuo ipotecario

iscritta: il 05/06/2008 ai n.ri: 10742 R.G. - 1476 R.P.

a favore: Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia

contro: OMISSIS

unità negoziale: 1 Comune Taurianova (RC)
 Catasto Fabbricati
 Foglio 52 Particella 166 Sub 6
 Natura A/2 Abitazione di tipo civile - Consistenza 4,5 vani
 Indirizzo Via Alcide De Gasperi n° 2
 Piano T

La particella 166 sub 6 con variazione del 29/10/2008 n° 35161.1. ha originato la particella 636 sub 6.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



a favore: Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia

contro: OMISSIS

unità negoziale 2: Comune Taurianova (RC)
 Catasto Fabbricati
 Foglio 55 Particella 705 Sub 2
 Natura C/1 Negozi e botteghe - Consistenza 132 mq
 Indirizzo Piazza Aldo Moro snc
 Piano T

unità negoziale 3: Comune Taurianova (RC)
 Catasto Fabbricati
 Foglio 55 Particella 705 Sub 3
 Natura F/3 Unità in corso di costruzione - Consistenza ---
 Indirizzo Via VIII Settembre snc
 Piano 1

unità negoziale 4: Comune Taurianova (RC)
 Catasto Fabbricati
 Foglio 55 Particella 705 Sub 4
 Natura C/2 Magazzini e locali di deposito - Consistenza ---
 Indirizzo Via VIII Settembre snc
 Piano S1

- Pignoramento immobiliare:

trascritto: il 05/05/2022 ai n.ri: 7315 R.G. - 5977 R.P.

a favore: Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia

contro: OMISSIS

unità negoziale: 1 Comune Taurianova (RC)
 Catasto Fabbricati
 Foglio 52 Particella 636 Sub 6
 Natura A/2 Abitazione di tipo civile - Consistenza 4,5 vani
 Indirizzo Via Alcide De Gasperi n° 2
 Piano T

a favore: Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia

contro: OMISSIS

unità negoziale 2: Comune Taurianova (RC)
 Catasto Fabbricati
 Foglio 55 Particella 705 Sub 2
 Natura C/1 Negozi e botteghe - Consistenza 132 mq

	Indirizzo	Piazza Aldo Moro	snc
	Piano	T	
unità negoziale 3:	Comune	Taurianova (RC)	
	Catasto	Fabbricati	
	Foglio 55	Particella 705	Sub 3
	Natura F/3	Unità in corso di costruzione	- Consistenza ---
	Indirizzo	Via VIII Settembre	snc
	Piano	1	
unità negoziale 4:	Comune	Taurianova (RC)	
	Catasto	Fabbricati	
	Foglio 55	Particella 705	Sub 4
	Natura C/2	Magazzini e locali di deposito	- Consistenza 172 mq
	Indirizzo	Via VIII Settembre	snc
	Piano	S1	

06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalla ispezione ipotecaria effettuata in data 26/10/2022 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 dei lotti proposti

I beni pignorati sono costituiti da quattro distinte unità immobiliari, considerata la natura e le caratteristiche degli stessi si propone la suddivisione nei seguenti tre lotti:

1. il primo costituito dall'abitazione in Via Alcide De Gasperi;
2. il secondo composto dalle due unità immobiliari di Piazza Aldo Moro poste al piano interrato e piano terra, poiché, anche se distinte tra loro, sono comunicanti per mezzo di un montacarichi e del vano scala comune a tutte le unità, e il solo locale interrato, destinato a deposito, non avrebbe alcuna appetibilità commerciale in quanto sprovvisto di accessi carrabili, mentre abbinato all'attività commerciale posta al piano terra fa aumentare il valore commerciale di entrambi gli immobili;
3. il terzo costituito dall'unità posta al primo piano del fabbricato di Piazza Aldo Moro destinata a civile abitazione ed allo stato di rustico.

La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoli a cui si rimanda.



LOTTO 1

Comune di Taurianova (RC), Via Alcide De Gasperi n° 2, zona semicentrale, abitazione di tipo civile posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo coperto, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 636 sub 6.

Prezzo base d'asta _____ € 70.000,00 (Euro settantamila/00).

**LOTTO 2**

Comune di Taurianova (RC), Piazza Aldo Moro snc, zona semicentrale, negozio posto al piano terra e deposito posto al piano interrato di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano interrato, identificati in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 2 e 4.

Prezzo base d'asta _____ € 264.300,00 (Euro duecentosessantaquattromilatrecento/00)

**LOTTO 3**

Comune di Taurianova (RC), Piazza Aldo Moro snc, zona semicentrale, unità destinata a civile abitazione, allo stato di rustico, posta al primo piano di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre seminterrato, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 3.

Prezzo base d'asta _____ € 51.700,00 (Euro cinquantunomilasettecento/00)



Il CTU

Ing. Vincenzo Valente





Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROC. N. 18/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 _____
PER LA VENDITA SENZA INCANTO E, NEL CASO DI ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA SENZA INCANTO,
L'UDIENZA DEL _____ ORE _____ 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. 18/2022R.G.E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Abitazione di tipo civile, posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo coperto, sita nel Comune di Taurianova (RC) in Via Alcide de Gasperi n° 2, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 636 sub 6.

Prezzo base d'asta _____ € **70.000,00**

Offerta minima in aumento _____ € _____

LOTTO 2

Negozio posto al piano terra e deposito posto al piano interrato di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano interrato, siti nel Comune di Taurianova (RC) in Piazza Aldo Moro snc, identificati in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 2 e 4.

Prezzo base d'asta _____ € **264.300,00**

Offerta minima in aumento _____ € _____



LOTTO 3

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, allo stato di rustico, posta al primo piano di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre seminterrato, sita a Comune di Taurianova (RC) in Piazza Aldo Moro snc, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 3.

Prezzo base d'asta _____ € 51.700,00

Offerta minima in aumento _____ € _____

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita).
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a 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. 00/0000" 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. 00/0000, 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. 00/0000, 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. 00/0000- 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 omissso 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.

Palma li

Il Cancelliere A2/F4



Tribunale di Palmi
Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari



PROCEDURA N. 18/2022R.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, volta 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 ____ lotti ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d’asta) a:

€ _____ per il 1° lotto

€ _____ per il 2° lotto

€ _____ 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 _____, 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 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 **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*” allegata 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*” allegata 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: Abitazione di tipo civile, posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo coperto, sita nel Comune di Taurianova (RC) in Via Alcide de Gasperi n° 2, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 636 sub 6.

Diritto da vendere: Il bene oggetto dell'esecuzione è pignorato per l'intero ed è di piena proprietà degli esecutati.

Stato di possesso: L'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutato, OMISSIS, che lo abita insieme al proprio nucleo familiare.

Identificazione catastale: Comune di Taurianova - Catasto Fabbricati
Foglio 52 - Particella 636 - sub 6 - categoria A/2 - classe 2 - vani 4,5 - rendita € 244,03 – Via Alcide De Gasperi n° 2 - piano: T.

Confini: Il lotto su cui è realizzato il fabbricato confina a nord e est con terreni di altre proprietà, a ovest con fabbricato altra ditta, a sud con Via Alcide de Gasperi.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/06/2008 ai n.ri: 10742 R.G. - 1476 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 05/05/2022 ai n.ri: 7315 R.G. - 5977 R.P.

Conformità catastale: L'appartamento ha una disposizione interna non conforme alla planimetria catastale, in quanto è stato spostato l'ingresso dell'appartamento e sono stati realizzati un secondo servizio igienico e una cameretta.

Vincoli urbanistici: Nessuno.

Conformità urbanistico-edilizia: A seguito dell'accesso agli atti, formulato con nota prot. n° 15323/2022 del 07/07/2022 al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito di nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n° 6808 sez. II del 17/05/1961 e nulla osta n° 77/1847/3673 rilasciato dal Sindaco del Comune di Taurianova in data 23/05/1961 per la costruzione di una casa per uso abitazione a piano terra con copertura piana non praticabile.

Successivamente in data 15/09/2010 prot. n° 0025571 è stata presentata, ai sensi dell'art. 6(L) del D.L. 40/2010, una comunicazione di inizio lavori di manutenzione straordinaria che riguardava tra l'altro una diversa distribuzione interna degli ambienti con realizzazione di un secondo servizio igienico ed una cameretta.

Infine in data 15/01/2013 con prot. n° 1025 è stata presentata una S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) per la realizzazione di una pensilina in legno nella veranda posta sulla parte posteriore dell'immobile.

L'attuale distribuzione interna dell'immobile risulta difforme alla planimetria allegata alla richiesta di manutenzione straordinaria, tali difformità non hanno comunque comportato aumenti della superficie utile o del volume e possono essere sanate con la presentazione di una SCIA.

Il fabbricato non risulta provvisto del certificato di collaudo e per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Impianti: Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia e sono sprovvisti dei relativi attestati di conformità alla legislazione vigente.

Servitù: Nessuna.

Altro: Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi sono spese condominiali.

LOTTO 2

Descrizione: Negozio posto al piano terra e deposito posto al piano interrato di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano interrato, siti nel Comune di Taurianova (RC) in Piazza Aldo Moro snc, identificati in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 2 e 4.

Diritto da vendere: I beni oggetto dell'esecuzione sono pignorati per l'intero e sono di piena proprietà dell'esecutato.

Stato di possesso: Gli immobili sono nella piena disponibilità dell'esecutato che utilizza il piano terra e parte del piano interrato per l'attività commerciale, e la restante parte di piano interrato come abitazione insieme ai propri familiari.

Identificazione catastale:

Comune di Taurianova - Catasto Fabbricati

- Foglio 55 - Particella 705 - sub 2 - categoria C/1 - classe 6 – consistenza 132 mq - rendita € 1.295,27 Piazza Aldo Moro snc - piano: T.
- Foglio 55 - Particella 705 - sub 4 - categoria C/2 - classe 2 – consistenza 172 mq - rendita € 319,79 Piazza Aldo Moro snc - piano: S1.

Confini: Il lotto su cui è realizzato il fabbricato confina a nord-est con fabbricato di altra ditta, a nord-ovest con fabbricato di altra ditta e Via Pietro Micca, a sud-ovest con Piazza Aldo Moro e a sud-est con Via VIII Settembre.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/06/2008 ai n.ri: 10742 R.G. - 1476 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 05/05/2022 ai n.ri: 7315 R.G. - 5977 R.P.

Conformità catastale: L'immobile posto al piano terra ha una disposizione interna non conforme alla planimetria catastale, in quanto una veranda esterna è stata chiusa ed è utilizzata come negozio. L'unità immobiliare posta al piano interrato ha una disposizione interna non conforme alla planimetria catastale, in quanto è stata divisa in più vani.

Vincoli urbanistici: Nessuno.

Conformità urbanistico-edilizia: A seguito dell'accesso agli atti, formulato con nota prot. n° 15323/2022 del 07/07/2022 al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con Permesso di Costruire, pratica edilizia n° 84 anno 2004, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova in data 23/08/2007 ed avente per oggetto: "Permesso di costruire per la demolizione di due fabbricati in m. o. a semplice elevazione e ricostruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto e piano cantinato in Piazza Aldo Moro". Lo stato attuale dell'immobile posto al primo piano risulta difforme alla planimetria allegata alla richiesta di permesso di costruire, in quanto una veranda esterna è stata chiusa ed annessa all'attività commerciale. Tale difformità ha comportato una diversa destinazione d'uso della superficie destinata a veranda, che da superficie non residenziale è divenuta superficie utile, e un aumento del volume dell'immobile. Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna dei locali posti al piano interrato, considerato che non può essere effettuato un cambio d'uso e che i lavori effettuati non hanno comportato aumenti di superfici e di volumetria, non vi sono oneri aggiuntivi da pagare, oltre alla sanzione minima per la mancata presentazione della CILA. Le difformità sopra evidenziate possono essere sanate. Il fabbricato risulta provvisto di certificato di collaudo parziale e l'immobile posto al piano terra adibito ad attività commerciale risulta provvisto di certificato di agibilità.

Impianti: Gli impianti idrico e elettrico del piano terra sono realizzati sottotraccia e provvisti dei relativi attestati di conformità alla legislazione vigente.

Gli impianti idrico ed elettrico del piano interrato sono realizzati sottotraccia e sono sprovvisti dei relativi attestati di conformità alla legislazione vigente.

Servitù: Nessuna.

Altro: I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi sono spese condominiali.

LOTTO 3

Descrizione: Unità immobiliare destinata a civile abitazione, allo stato di rustico, posta al primo piano di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre seminterrato, sita a Comune di Taurianova (RC) in Piazza Aldo Moro snc, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 3.

Diritto da vendere: Il bene oggetto dell'esecuzione è pignorato per l'intero ed è di piena proprietà dell'esecutato.

Stato di possesso: L'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificazione catastale: Comune di Taurianova - Catasto Fabbricati

Foglio 55 - Particella 705 - sub 3 - categoria F/3 – Piazza Aldo Moro snc - piano: 1.

Confini: Il lotto su cui è realizzato il fabbricato confina a nord-est con fabbricato di altra ditta, a nord-ovest con fabbricato di altra ditta e Via Pietro Micca, a sud-ovest con Piazza Aldo Moro e a sud-est con Via VIII Settembre.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/06/2008 ai n.ri: 10742 R.G. - 1476 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 05/05/2022 ai n.ri: 7315 R.G. - 5977 R.P.

Conformità catastale: Essendo l'unità immobiliare allo stato di rustico non vi è la planimetria catastale.

Vincoli urbanistici: Nessuno.

Conformità urbanistico-edilizia: A seguito dell'accesso agli atti, formulato con nota prot. n° 15323/2022 del 07/07/2022 al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con Permesso di Costruire, pratica edilizia n° 84 anno 2004, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova in data 23/08/2007 ed avente per oggetto: "Permesso di costruire per la demolizione di due fabbricati in m. o. a semplice elevazione e ricostruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto e piano cantinato in Piazza Aldo Moro".

L'attuale struttura dell'immobile risulta conforme al progetto approvato.

Impianti: Nessuno.

Servitù: Nessuna.

Altro: Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi sono spese condominiali.

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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c per come novellato dal D.L. n. 83/2015 (75% del prezzo base d'asta)
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
 - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L. n. 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per come novellato D.L. n. 83/2015
 - 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.00/0000" 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. 00/0000, 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.00/0000”. 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 adempimenti pubblicitari di cui ai n 2, 3 e 4 dovranno essere svolti a cura del creditore pignorante/ custode rivolgendosi alla Società Ediservice s.r.l. via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923, e-mail: info.palmi@edicomsrl.it



TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 18/2022



CREDITO EMILIANO S.P.A.

contro

OMISSIS



PERIZIA LOTTO 1

IL CTU
Ing. Vincenzo Valente



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 18/2022.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di Taurianova (RC), Via Alcide De Gasperi n° 2, abitazione di tipo civile identificata in Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 636 sub 6.

INDICE

• 01.Descrizione.....	1
• 02.Diritto da vendere.....	2
• 03.Stato di possesso.....	2
• 04.Identificazione catastale.....	3
• 05.Confini.....	3
• 06.Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	3
• 07.Conformità catastale.....	3
• 08.Vincoli urbanistici.....	3
• 09.Conformità urbanistico-edilizia.....	3
• 10.Impianti.....	4
• 11.Servitù.....	4
• 12.Altro.....	4
• 13.Valutazione.....	4
• Allegati	
• n° 17 foto.....	5
• ortofoto.....	12
• visure catastali.....	13
• estratto di mappa.....	19
• planimetria catastale.....	21
• 1 planimetria stato di fatto.....	23
• 2 accesso agli atti Comune.....	25
• 3 nulla osta per realizzazione immobile.....	28
• 4 comunicazione lavori manutenzione straordinaria.....	33
• 5 SCIA per realizzazione pensilina in legno veranda posteriore.....	50

01. Descrizione

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Taurianova, in Via Alcide De Gasperi n° 2, zona semicentrale collocata a nord-est rispetto al centro cittadino (ortofoto 1 - 2).

L'immobile pignorato è posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo coperto, realizzato agli inizi degli anni sessanta ed è costituito da una struttura portante in mattoni pieni con solai di piano di tipo in cemento armato e laterizi.

L'edificio ha le facciate esterne del piano terra rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, mentre quelle del primo piano e i parapetti dei balconi e del terrazzo coperto allo stato di rustico (foto 1).

Sulla parte laterale destra e posteriore del fabbricato vi è una corte comune con pavimentazione in cemento (foto 2 - 3) delimitata dalle altre proprietà private da un muretto con sovrastante rete metallica e da un manufatto in muratura, mentre sulla parte anteriore vi è una corte esclusiva dell'appartamento posto al piano terra pavimentata con piastrelle (foto 4).

L'accesso al fabbricato avviene da un cancello pedonale in ferro posto sulla Via De Gasperi (foto 5) che attraverso una scala rivestita in marmo (foto 6) porta alla corte comune, dalla quale attraverso la corte esclusiva si accede all'abitazione del piano terra e per mezzo di una scala esterna a quella del primo piano (foto 4-2).

L'appartamento è così composto:

- ingresso su zona living soggiorno - pranzo - cucina;
- tre camere;
- due servizi igienici;
- una corte esclusiva;
- una veranda.

Il portone blindato dell'appartamento dà su un soggiorno, dotato di caminetto, che per mezzo di un'ampia apertura forma un unico ambiente con la cucina - pranzo (foto 7 - 8) dotata di una piccola veranda sulla parte posteriore del fabbricato parzialmente coperta da una tettoia in legno (foto 9).

Dal soggiorno attraverso un corridoio si accede alla zona notte dove si trovano:

- un servizio igienico avente le pareti rivestite con mattonelle in ceramica, sino ad un'altezza di circa 2,10 m., dotato di lavandino, vaso, bidet e box doccia (foto 10 - 11).
- un servizio igienico avente le pareti rivestite con mattonelle in ceramica, sino ad un'altezza di circa 2,10 m., dotato di lavandino, vaso, bidet e vasca da bagno (foto 12 - 13).
- una camera da letto matrimoniale (foto 14).
- due camerette (foto 15-16-17).

L'appartamento è rifinito ad intonaco di tipo civile tinteggiato, con pavimentazione in piastrelle di ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico effetto legno con persiane e doppi vetri, gli infissi interni in legno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

Tutti i vani, sono dotati di aperture esterne che garantiscono la naturale aerazione e illuminazione.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 143 mq, così calcolata:

DESCRIZIONE	Mq	Coeff. Omogeneizzazione	Mq omogeneizzati
Superficie lorda	130,8	100%	130,8
Corte anteriore e veranda posteriore 72,3 mq	25,0	30%	7,5
	47,3	10%	4,7
Superficie commerciale totale			143,0

02. Diritto da vendere

Il bene oggetto dell'esecuzione è pignorato per l'intero ed è di piena proprietà degli esecutati.

03. Stato di possesso

L'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutato OMISSIS, che lo abita insieme al proprio nucleo familiare.

04. Identificazione catastale

Comune di Taurianova - Catasto Fabbricati

Foglio 52 - Particella 636 - sub 6 - categoria A/2 - classe 2 - vani 4,5 - rendita € 244,03 – Via Alcide De Gasperi n° 2 - piano: T.

05. Confini

Il lotto su cui è realizzato il fabbricato confina a nord e est con terreni di altre proprietà, a ovest con fabbricato altra ditta, a sud con Via Alcide de Gasperi.

06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

I dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima.

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/06/2008 ai n.ri: 10742 R.G. - 1476 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 05/05/2022 ai n.ri: 7315 R.G. - 5977 R.P.

07. Conformità catastale

L'appartamento ha una disposizione interna non conforme alla planimetria catastale, in quanto è stato spostato l'ingresso dell'appartamento e sono stati realizzati un secondo servizio igienico e una cameretta (vedi allegato 1).

Le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale sono stimate in € 500,00.

08. Vincoli urbanistici

Nessuno.

09. Conformità urbanistico-edilizia

A seguito dell'accesso agli atti, formulato con nota prot. n° 15323/2022 del 07/07/2022 al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova (vedi allegato 2), è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito di nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n° 6808 sez. II del 17/05/1961 e nulla osta n° 77/1847/3673 rilasciato dal Sindaco del Comune di Taurianova in data 23/05/1961 per la costruzione di una casa per uso abitazione a piano terra con copertura piana non praticabile (vedi allegato 3).

Successivamente in data 15/09/2010 prot. n° 0025571 è stata presentata, ai sensi dell'art. 6(L) del D.L. 40/2010, una comunicazione di inizio lavori di manutenzione straordinaria (allegato 4) che riguardava tra l'altro una diversa distribuzione interna degli ambienti con realizzazione di un secondo servizio igienico ed una cameretta.

Infine in data 15/01/2013 con prot. n° 1025 è stata presentata una S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) per la realizzazione di una pensilina in legno nella veranda posta sulla parte posteriore dell'immobile (allegato 5).

L'attuale distribuzione interna dell'immobile risulta difforme alla planimetria allegata alla richiesta di manutenzione straordinaria, tali difformità non hanno comunque comportato aumenti della superficie utile o del volume e possono essere sanate con la presentazione di una SCIA che prevede una sanzione pecuniaria non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del

procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per quanto riguarda le modifiche in oggetto, considerando che si tratta di una difformità rispetto alla richiesta di manutenzione straordinaria già presentata, ritengo che la sanzione da applicare possa essere quella minima pari a € 516,00.

Le spese tecniche per la presentazione della SCIA in sanatoria vengono stimate in € 1.500,00.

Il fabbricato non risulta provvisto del certificato di collaudo e per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

10. Impianti

Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia e sono sprovvisti dei relativi attestati di conformità alla legislazione vigente.

11. Servitù

Nessuna.

12. Altro

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi sono spese condominiali.

13. Valutazione

LOTTO 1

Diritto da vendere: 1/1 (intero bene)

Appartamento al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre terrazzo coperto avente superficie commerciale complessiva pari a circa **143 mq**.

Tenendo conto dell'ubicazione, dell'esposizione, delle condizioni generali del bene e delle informazioni assunte in loco, si assume il seguente valore per metro quadro:

abitazione di tipo civile **565,00 €/mq**

quindi il valore complessivo del bene risulta essere di:

valore dell'intero: 143 mq x 565,00 €/mq = € 80.795,00.

Per l'assenza di garanzia sui vizi occulti, si stima di applicare un abbattimento del 10,00% sul valore dell'intero.

Valore al netto della decurtazione: € 80.795,00 x 0,90 = € 72.715,00.

A tale valore vanno detratte le spese stimate per:

- presentazione SCIA in sanatoria	€ 2.016,00
- aggiornamento catastale	€ 500,00
	totale € 2.516,00

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta € 70.000,00 (Euro settantamila/00)

Il CTU
Ing. Vincenzo Valente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 18/2022



CREDITO EMILIANO S.P.A.

contro

OMISSIS



PERIZIA LOTTO 2

IL CTU
Ing. Vincenzo Valente



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 18/2022.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 2

Comune di Taurianova (RC), Piazza Aldo Moro snc, locale commerciale e deposito identificati in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 2 e 4.

INDICE

• 01. Descrizione	1
• 02. Diritto da vendere	3
• 03. Stato di possesso	3
• 04. Identificazione catastale	3
• 05. Confini	3
• 06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
• 07. Conformità catastale	3
• 08. Vincoli urbanistici	4
• 09. Conformità urbanistico-edilizia	4
• 10. Impianti	5
• 11. Servitù	5
• 12. Altro	5
• 13. Valutazione	5
• Allegati	
• n° 17 foto	6
• ortofoto	17
• visure catastali	18
• estratto di mappa	25
• elaborato planimetrico	27
• planimetrie catastali	29
• 1 planimetria stato di fatto attività commerciale sub 2	32
• 2 planimetria stato di fatto deposito sub 4	34
• 3 accesso agli atti Comune	36
• 4 Permesso di costruire	39
• 5 Stralcio PRG	62
• 6 Scheda urbanistica	66
• 7 Collaudo parziale	74
• 8 Certificato agibilità attività commerciale - sub 2	78
• 9 Certificazione impianti attività commerciale sub 2	81

01. Descrizione

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati all'interno del centro abitato del Comune di Taurianova, in Piazza Aldo Moro snc angolo Via VIII Settembre, zona semicentrale collocata a nord rispetto al centro cittadino (ortofoto 1 - 2).

Gli immobili pignorati sono posti al piano interrato e al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano interrato, costruito negli anni 2007-2008, è realizzato con struttura portante in cemento armato e solai di piano e copertura di tipo in cemento armato e laterizi.

L'edificio ha il piano terra completato ed il piano primo allo stato di rustico, le facciate esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile, mentre i balconi sono privi di parapetti e da completare (foto 1-2-3).

Sul lato sinistro dell'immobile, prospettante su Piazza Aldo Moro, vi è un cancello in ferro che conduce ad una corte pavimentata con piastrelle di cemento, dove è posto un accesso al vano montacarichi che collega il negozio al piano terra con il deposito al piano interrato, inoltre vi è una scaletta esterna in ferro che conduce ad un'entrata di servizio del negozio (foto 4-5).

Attualmente l'entrata comune ai piani che costituiscono il fabbricato, posta su Via VIII Settembre è chiusa con una muratura in mattoni forati e si trova allo stato di rustico (foto 6), così come il vano scala (foto 7), per cui attualmente per accedere ai vari piani dell'edificio occorre passare attraverso il negozio posto al piano terra.

L'immobile posto al piano terra (sub 2) è costituito da un unico locale destinato ad attività commerciale e da due servizi igienici, oltre al vano montacarichi che collega il negozio al deposito posto al piano interrato.

L'accesso al negozio avviene da Piazza Aldo Moro dove vi è una gradinata rivestita in marmo e una rampa per l'abbattimento delle barriere architettoniche (foto 1).

Il negozio è rifinito con intonaco di tipo civile e tinteggiato, presenta una pavimentazione con piastrelle in ceramica e le grandi vetrate esterne con infissi in alluminio (foto 8-9-10-11).

L'accesso ai servizi igienici avviene attraverso una porta a soffietto in pvc che conduce ad un disimpegno dove sono posti i due servizi igienici, uno composto da un antibagno con lavandino e da un bagno con vaso, l'altro costituito da lavandino e vaso. Entrambi i servizi hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di m. 1,80 e le porte in legno tamburato (foto 12-13-14-15-16).

Il piano interrato, invece di essere composto da un vano destinato a deposito come da progetto, allo stato attuale si presenta suddiviso in:

- un vano destinato a deposito (foto 17-18-19);
- un vano utilizzato come cucina soggiorno pranzo (foto 20-21-22-23);
- un vano adibito a camere da letto matrimoniale (foto 24-25);
- un vano adibito a cameretta (foto 26-27);
- un vano adibito a ripostiglio (foto 28);
- un servizio igienico;

oltre ad uno studio posto nel locale con accesso diretto dal vano scala (foto 29).

Il servizio igienico è dotato di: lavandino, vaso, bidet e doccia ed ha le pareti rivestite con mattonelle in ceramica sino ad un'altezza di circa 1,90 m. (foto 30 - 31).

Tutti i locali si presentano pavimentati con piastrelle in ceramica e rifiniti con intonaco di tipo civile.

I locali cucina-soggiorno-pranzo, camera da letto matrimoniale e servizio igienico, sono dotati di finestre del tipo a bocca di lupo in alluminio che non sono sufficienti per l'illuminazione naturale e il necessario ricambio d'aria.

Il piano interrato non può essere destinato a civile abitazione, ma solo a deposito, pertanto nella stima del valore commerciale si terrà conto della destinazione d'uso di progetto.

La superficie commerciale complessiva arrotondata del piano terra (sub 2) è pari a 189 mq, così calcolata:

DESCRIZIONE	Mq	Coeff. Omogeneizzazione	Mq omogeneizzati
Superficie lorda	181,0	100%	181,0
Corte anteriore e veranda posteriore 33,2 mq	25,0	30%	7,5
	8,2	10%	0,8
Superficie commerciale totale			189,3

La superficie commerciale complessiva del piano interrato (sub 4) è pari a 193 mq, così calcolata:

DESCRIZIONE	Mq	Coeff. Omogeneizzazione	Mq omogeneizzati
Superficie lorda	193,0	100%	193,00

02. Diritto da vendere

I beni oggetto dell'esecuzione sono pignorati per l'intero e sono di piena proprietà dell'esecutato OMISSIS.

03. Stato di possesso

Gli immobili sono nella piena disponibilità dell'esecutato OMISSIS che utilizza il piano terra e parte del piano interrato per la propria attività commerciale, e la restante parte di piano interrato come abitazione insieme ai propri familiari.

04. Identificazione catastale

Comune di Taurianova - Catasto Fabbricati

Foglio 55 - Particella 705 - sub 2 - categoria C/1 - classe 6 – consistenza 132 mq - rendita € 1.295,27 –
Piazza Aldo Moro snc - piano: T.

Foglio 55 - Particella 705 - sub 4 - categoria C/2 - classe 2 – consistenza 172 mq - rendita € 319,79 –
Piazza Aldo Moro snc - piano: S1.

05. Confini

Il lotto su cui è realizzato il fabbricato confina a nord-est con fabbricato di altra ditta, a nord-ovest con fabbricato di altra ditta e Via Pietro Micca, a sud-ovest con Piazza Aldo Moro e a sud-est con Via VIII Settembre.

06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

I dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima.

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/06/2008 ai n.ri: 10742 R.G. - 1476 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 05/05/2022 ai n.ri: 7315 R.G. - 5977 R.P.

07. Conformità catastale

L'immobile posto al piano terra ha una disposizione interna non conforme alla planimetria catastale, in quanto una veranda esterna è stata chiusa ed è utilizzata come negozio (vedi allegato 1).

L'unità immobiliare posta al piano interrato ha una disposizione interna non conforme alla planimetria

catastale, in quanto è stato divisa in più vani (vedi allegato 2).

Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei due immobili sono stimate in € 1.000,00.

08. Vincoli urbanistici

Nessuno.

09. Conformità urbanistico-edilizia

A seguito dell'accesso agli atti, formulato con nota prot. n° 15323/2022 del 07/07/2022 al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova (vedi allegato 3), è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con Permesso di Costruire, pratica edilizia n° 84 anno 2004, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova in data 23/08/2007 ed avente per oggetto: "Permesso di costruire per la demolizione di due fabbricati in m. o. a semplice elevazione e ricostruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto e piano cantinato in Piazza Aldo Moro" (vedi allegato 4).

Lo stato attuale dell'immobile posto al primo piano risulta difforme alla planimetria allegata alla richiesta di permesso di costruire, in quanto una veranda esterna è stata chiusa ed annessa all'attività commerciale. Tale difformità ha comportato una diversa destinazione d'uso della superficie destinata a veranda, che da superficie non residenziale è divenuta superficie utile, e un aumento del volume dell'immobile.

Tutto ciò può essere sanato, perché l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia allo stato attuale, dato che vige lo stesso strumento urbanistico dall'epoca della costruzione ad oggi.

Si riportano nell'allegato 5 uno stralcio di mappa del PRG e delle norme tecniche della zona "B3" in cui ricade il fabbricato.

Tenuto conto che per il rilascio del permesso di costruire gli oneri riguardo la superficie della veranda erano stati versati nella misura del 60 %, poiché superficie non residenziale, per sanare l'abuso occorre integrare il restante 40% degli oneri, che, calcolati con gli stessi parametri della scheda urbanistica allegata al progetto (allegato 6), ammontano complessivamente ad € 213,94.

Per sanare tale difformità occorre presentare una SCIA in sanatoria che prevede una sanzione pecuniaria non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

In merito alla sanzione, considerato che l'intervento è di piccola entità e riguarda una diversa destinazione d'uso delle superfici, ritengo che si possa applicare la sanzione minima pari a € 516,00.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna dei locali posti al piano interrato, considerato che non può essere effettuato un cambio d'uso e che i lavori effettuati non hanno comportato aumenti di superfici e di volumetria, non vi sono oneri aggiuntivi da pagare, oltre alla sanzione minima per la mancata presentazione della CILA (comunicazione inizio lavori asseverata), tale sanzione è pari a € 1.000,00.

Le spese tecniche per la presentazione della SCIA e della CILA vengono stimate in € 2.000,00.

Il fabbricato risulta provvisto di certificato di collaudo parziale (vedi allegato 7) e l'immobile posto al piano terra adibito ad attività commerciale risulta provvisto di certificato di agibilità n° 05/S/08 rilasciato dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova in data 28/10/2008 (vedi allegato 8).

10. Impianti

Gli impianti idrico e elettrico del piano terra sono realizzati sottotraccia e provvisti dei relativi attestati di conformità alla legislazione vigente (vedi allegato 9).

Gli impianti idrico ed elettrico del piano interrato sono realizzati sottotraccia e sono sprovvisti dei relativi attestati di conformità alla legislazione vigente.

11. Servitù

Nessuna.

12. Altro

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi sono spese condominiali.

13. Valutazione

LOTTO 2

Diritto da vendere: 1/1 (intero bene)

Tenendo conto dell'ubicazione, dell'esposizione, delle condizioni generali dei beni e delle informazioni assunte in loco, si assumono i seguenti valori per metro quadro:

Negoziò € 1.100,00

Deposito € 390,00

Negoziò superficie commerciale complessiva **189 mq.**

valore dell'intero: 189 mq x 1.100,00 €/mq = € 207.900,00.

Deposito superficie commerciale complessiva **193 mq.**

valore dell'intero: 193 mq x 3.90,00 €/mq = € 75.270,00.

Pertanto, il valore complessivo dell'intero lotto ammonta ad € 283.170,00.

Tenuto conto che si tratta di un edificio di recente costruzione si può considerare un coefficiente correttivo per assenza di garanzia sui vizi occulti pari al 95,00% sul valore dell'intero.

Valore al netto della decurtazione: € 283.170,00 x 0,95 = € 269.011,50.

A tale valore vanno detratte le spese stimate per:

- | | |
|--|------------|
| - presentazione SCIA e CILA in sanatoria | € 2.000,00 |
| - integrazione oneri per veranda | € 213,94 |
| - sanzioni amministrative | € 1.516,00 |
| - 2 aggiornamenti planimetrie catastali | € 1.000,00 |

totale € 4.729,94

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta € 264.300,00 (Euro duecentosessantaquattromilatrecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU
Ing. Vincenzo Valente

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 18/2022.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 3

Comune di Taurianova (RC), Piazza Aldo Moro snc, appartamento allo stato di rustico identificato in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 705 sub 3.

INDICE

• 01.Descrizione.....	1
• 02.Diritto da vendere.....	2
• 03.Stato di possesso.....	2
• 04.Identificazione catastale.....	2
• 05.Confini.....	2
• 06.Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
• 07.Conformità catastale.....	2
• 08.Vincoli urbanistici.....	2
• 09.Conformità urbanistico-edilizia.....	2
• 10.Impianti.....	3
• 11.Servitù.....	3
• 12.Altro.....	3
• 13.Valutazione.....	3
• Allegati	
• n° 12 foto.....	4
• ortofoto.....	9
• visura catastale.....	10
• estratto di mappa.....	13
• elaborato planimetrico.....	15
• 1 accesso agli atti Comune.....	17
• 2 Permesso di costruire.....	20

01. Descrizione

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Taurianova, in Piazza Aldo Moro snc angolo Via VIII Settembre, zona semicentrale collocata a nord rispetto al centro cittadino (ortofoto 1 - 2).

L'immobile pignorato è posto al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano interrato, realizzato negli anni 2007-2008 ed è costituito da una struttura portante in cemento armato con solai di piano e di copertura del tipo in cemento armato e laterizi.

L'edificio ha il piano terra completato ed il piano primo allo stato di rustico, le facciate esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile, mentre i balconi sono privi di parapetti e da completare (foto 1-2-3).

Attualmente l'entrata comune ai vari piani che costituiscono il fabbricato, posta su Via VIII Settembre è chiusa

con una muratura in mattoni forati e si trova allo stato di rustico, così come la scala (foto 4-5), per cui per accedere ai piani bisogna passare attraverso il negozio posto al piano terra.

L'immobile, con destinazione d'uso civile abitazione, attualmente si trova nello stato di rustico con la realizzazione della sola tamponatura esterna (foto 6 - 11) ed è rifinito nelle facciate esterne con intonaco di tipo civile.

La superficie commerciale complessiva arrotondata è pari a circa 170 mq, così calcolata:

DESCRIZIONE	Mq	Coeff. Omogeneizzazione	Mq omogeneizzati
Superficie lorda	160,5	100%	160,5
Veranda e balconi 47,9 mq	25,0	30%	7,5
	22,9	10%	2,3
Superficie commerciale totale			170,3

02. Diritto da vendere

Il bene oggetto dell'esecuzione è pignorato per l'intero ed è di piena proprietà dell'esecutato OMISSIS.

03. Stato di possesso

L'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutato OMISSIS.

04. Identificazione catastale

Comune di Taurianova - Catasto Fabbricati

Foglio 55 - Particella 705 - sub 3 - categoria F/3 – Piazza Aldo Moro snc - piano: 1.

05. Confini

Il lotto su cui è realizzato il fabbricato confina a nord-est con fabbricato di altra ditta, a nord-ovest con fabbricato di altra ditta e Via Pietro Micca, a sud-ovest con Piazza Aldo Moro e a sud-est con Via VIII Settembre.

06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

I dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima.

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/06/2008 ai n.ri: 10742 R.G. - 1476 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 05/05/2022 ai n.ri: 7315 R.G. - 5977 R.P.

07. Conformità catastale

Essendo l'unità immobiliare allo stato di rustico non vi è la planimetria catastale.

08. Vincoli urbanistici

Nessuno.

09. Conformità urbanistico-edilizia

A seguito dell'accesso agli atti, formulato con nota prot. n° 15323/2022 del 07/07/2022 al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova (vedi allegato 1), è emerso che l'immobile oggetto di

pignoramento è stato realizzato con Permesso di Costruire, pratica edilizia n° 84 anno 2004, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova in data 23/08/2007 ed avente per oggetto: "Permesso di costruire per la demolizione di due fabbricati in m. o. a semplice elevazione e ricostruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto e piano cantinato in Piazza Aldo Moro" (vedi allegato 2).

L'attuale struttura dell'immobile risulta conforme al progetto approvato.



10. Impianti

Nessuno.

11. Servitù

Nessuna.

12. Altro

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi sono spese condominiali.

13. Valutazione

LOTTO 2

Diritto da vendere: 1/1 (intero bene)

Appartamento per civile abitazione allo stato di rustico, posto al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano interrato, avente superficie commerciale di 170 mq.

Tenendo conto dell'ubicazione, dell'esposizione, delle condizioni del bene e delle informazioni assunte in loco, si assume un valore per metro quadro di € **320,00**, quindi il valore complessivo del bene risulta essere di:

valore dell'intero: 170 mq x 320,00 €/mq = € **54.400,00**.

Tenuto conto che si tratta di un edificio di recente costruzione si può considerare un coefficiente correttivo per assenza di garanzia sui vizi occulti pari al 95,00% sul valore dell'intero.

Valore al netto della decurtazione: € 54.400,00 x 0,95 = € **51.680,00**.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta € 51.700,00 (Euro cinquantunomilasettecento/00)

Il CTU
Ing. Vincenzo Valente

