TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

Procedura n° 64/2023 R.G.N.

"PRISMA SPV S.R.L.

Contro

"[redacted]"

G.E. dott.ssa Marta CAINERI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTE GENERALE

Il C.T.U.

Arch. Domenico Impiombato

Arch Domenico Impiombato
--Via Nazionale Trodio 5-89015 PALMI (RC) – Cell. 3382369070 / 3386068454 – e-mail archimp@tiscali.it –
PEC dimpiombato@oappc-rc.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° **64/2023** R.G.E. promossa da:

PRISMA SPV S.R.L.

contro

[redacted]

INDICE

01. Premessa……………………………………………………………………………………...2
02. Svolgimento delle operazioni…………………………………………………………………...3
03. Pignoramento p.e. n°64/2023..……………………………………………………………….4
04. Dati Catastali……………………………………………………..…………………………...5
05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento………………………….……….5
06. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento……………………..…………….6
07. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento……………………………………………..…..7
08. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (lotto1)………………….....................8

Allegati

- verbale di sopralluogo………………………………………………………………….....................9
- le copie delle ispezioni ipotecarie…………………………………………………………...................11
- certificati di residenza ..……………………………..…………………………...……………….15
- certificato estratto di matrimonio………………………………………………………………16
- la copia del bando...14
- la copia dell'ordinanza…………………………………………………………………………….16
- la copia delle disposizioni generali di vendita…………………………………………………….....20

01. Premessa

Con ordinanza del 19/02/2024 il G.E. Dott.ssa Marta CAINERI conferiva al sottoscritto Arch. Domenico Impiombato, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di RC al n°1235, con Studio in Palmi via Nazionale Trodio n. 5, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui al pignoramento ***notificato il 26/19/2023, repertorio n. 1019*** e ***trascritto*** presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data ***25/10/2023***, ai ***nn. 20357*** reg. gen. e ***15363*** reg. part. a ***favore di PRISMA SPV S.R.L.*** e contro [redacted], *nata a Rosarno (RC) il 11/04/1980.*

Il pignoramento si riferisce all'intera ***quota 1/1*** del seguente bene:

"1"	Unità immobiliare, categoria Catastale A/4 *"Abitazione di tipo popolare"*, identificata al N.C.E.U. al ***foglio 21, particella 1313***, comune di Rosarno (RC) via Monte Poro n. 12, piano terra, primo pieno e piano secondo, in ditta a [redacted], nata a Rosarno (RC) il 11/04/1980, per diritti di proprietà per l'intera ***quota 1/1***,

Arch Domenico Impiombato
--Via Nazionale Trodio 5-89015 PALMI (RC) – Cell. 3382369070 / 3386008454 – e-mail archimp@tiscali.it –
PEC dimpiombato@oappc-rc.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

02. *SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI*

Dopo aver proceduto al giuramento di rito, ho esaminato il fascicolo relativo all'esecuzione immobiliare, eseguendo un'aggiornata indagine presso gli uffici del Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria. All'ufficio del catasto di Reggio Calabria ho effettuato la visura del bene pignorati e ritirato copia della planimetria dei fabbricati oggetto del pignoramento, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria ho effettuato le visure ipotecarie aggiornate, per individuare eventuali trascrizione pregiudizievoli iscritte sull'immobile successivamente al pignoramento, e ispezionato l'atto di provenienza del bene pignorato in ditta all'esecutata "atto di compravendita del 02/04/2007 rep. 14332/5380, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 17/04/2007 al n. 4789 di formalità, infine presso l'ufficio Comunale di Rosarno ho Acquisito il certificato storico di residenza per verificare l'indirizzo esatto dell'esecutata e copia dell'estratto per riassunto di matrimonio per verificare il regime patrimoniale dal quale è emerso che la signora [redacted] si trova in regime di separazione dei beni. Rilevate le notizie utili al fine di rispondere ai quesiti preliminari dell'ordinanza di incarico, ho proceduto alla compilazione della scheda informativa sulla documentazione esistente nel fascicolo, sugli adempimenti di rito e sulle vicende ipocatastali relativi al ventennio, menzionando nella scheda informativa, quanto riportato nel certificato notarile sostitutivo del certificato ipotecario ventennale contenuto nel fascicolo redatto dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG). Il G.E., letta la scheda preliminare, con ordinanza del 13/03/2024 disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali. Successivamente ho fissato nelle forme di rito il sopralluogo congiunto con il custode dott. SANTO Arcangelo Ciccone e, il giorno 25/03/2024 alle ore 9.30, previo avviso a mezzo raccomandata a/r all' esecutata [redacted], a mezzo P.E.C.; a ***Prisma SPV S.R.L.*** presso gli avv. Luca Jeantete e Sara Margarita, ho dato inizio, congiuntamente al custode, alle operazioni peritali recandomi, nel giorno e nell'ora fissata, presso il comune di Rosarno (RC), alla via Monte Poro n. 12, dove è collocato l'immobile oggetto di pignoramento. Arrivato sul posto congiuntamente al custode all'orario stabilito ho costatato che l'immobile era occupato dal signor [redacted] il quale permettevano l'accesso all'immobile dando la possibilità al sottoscritto CTU di effettuare una accurata ispezione visiva e fotografica dell'immobile e annotando in separato foglio le principali caratteristiche dimensionali e plano-volumetriche. Terminate le operazioni peritale alle ore 10:45 ho dichiarato chiuse le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stesse, come da verbale in allegato.

Successivamente, dopo regolare richiesta a mezzo pec di documentazione inerente alla legittimità del fabbricato, mi sono recato presso il comune di Rosarno (RC) per verificare la conformità urbanistica del bene pignorato. all'Ufficio Tecnico ho avuto accesso agli atti prendendo visione ed estrarre copia della documentazione urbanistica relativa all'unità immobiliare oggetto di stima. Dall'analisi di detta documentazione è emerso che il fabbricato, a differenza di quanto dichiarato nell'atto di compravendita, *"Atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito Dott. Federico Salvatore, Notaio di Roccella Ionica, del 02/04/2007 rep. 14332/5380, trascritto presso l'agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Reggio Calabria il 17/004/2007 al n. 4789 di formalità"*, con la quale si legittimava il fabbricato dichiarandolo come edificato anteriormente al 01/09/1967, è stato edificato con regolare Licenza per Costruzione Edilizia n. 1377 del 07/02/1961 e successiva richiesta di Licenza di Costruzione Edilizia del 10/09/1971 per completare i lavori. Nel confrontare gli elaborati presentati nella richiesta del 10/09/1971 con lo stato di fatto è emerso che il progetto prevedeva la realizzazione di due piani, piano terra e primo piano, mentre il fabbricato pignorato presenta il secondo piano che non risulta riportato in progetto, inoltre, lo scrivente nel confrontare le planimetrie dello stato di fatto con quelle di progetto depositate presso il Comune, lo scrivente ha potuto constatare che non sussistono delle differenze nella distribuzione interna rispetto a quanto riportato in progetto, mentre sono state riscontrate delle discordanze rispetto al progetto approvato relative ad alcune bucature all'interno e in facciata *(si rimanda al relazione lotto 1 per una descrizione più dettagliata)*. Terminate tali operazioni, ho effettuato un'aggiornata indagine di mercato immobiliare presso i locali operatori del settore e ritenuti sufficienti gli elementi raccolti, ho proceduto alla redazione della perizia che di seguito rassegno.

03. <u>Pignoramento p.e. n° 64/2023 notificato il 26/09/2023, repertorio n. 1019.</u>

trascritto: il ***25/10/2023*** RR.II. di Reggio Calabria ai nn. ***20357*** reg. gen. e ***15363*** reg. part...

a favore: **PRISMA SPV S.R.L.**, relativa all'unità ***negoziale 1*** per diritti di proprietà per la **quota di *1/1,***

contro: [redacted], nata a Rosarno (RC) il 11/04/1980, relativi all'unità negoziale n. 1 per diritti di proprietà per la quota 1/1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità Negoziale n. 1

immobile n. 1: Comune di Rosarno (RC), Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 1313, natura A4- Abitazione di Tipo Popolare, Consistenza 7 vani, indirizzo Via Monte Poro n.12, Piano Terra, Primo e Secondo. **Note**

- Non sussistono divergenze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Non sussistono divergenze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà degli esecutati così come risulta dai registri immobiliari.

04. Dati Catastali

~ N.C.E.U. Comune di Rosarno (RC), **foglio 21, particella 1313,** Via Monte Poro n. 12, Categoria A/4 *"Abitazione di tipo Popolare"* , classe 3, vani 7, superficie catastale totale m² 137 esclusa area scoperta 135 m², rendita euro 202,45;

In ditta a: [redacted] *nata a Rosarno (RC) 11/04/1980 relativamente per il diritto di proprietà per l'intera quota 1/1 in Regime di Separazione dei Beni;*

05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

1) L'immobile oggetto di pignoramento alla data del 02/05/1958 apparteneva al signor [redacted], nata a Laureana di Borello (RC) il 16/04/1921. L'intera quota 1/1 del bene gli era pervenuta in forza dell'Atto di Compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il ***02/05/1958 al n. 5092 di formalità***.

2) Con atto di ***successione*** legittima in morte della signora [redacted] nata a Laureana di Borello (RC) il 16/04/1921 e deceduta il 09/06/1996, giusta denuncia n. 13/460 del 15/07/2004, trascritta presso l'agenzia del territorio- servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 14/09/2006 al n. 12544 di formalità.

   De cuius : [redacted] nata a Laureana di Borrello (RC) il 16/04/1921, per diritti pari all'intera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quota 1/1;

Eredi legittimi i figli:

[redacted] nato a Rosarno (RC) il 10/11/1952 per ***diritti pari all'intera quota 1/1***,

[redacted], ha rinunciato all'eredità con verbale registrato il 24/11/2000 al n. 1754/4.

3) **Titolo**: Atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito Dott. Federico Salvatore, Notaio di Roccella Ionica, del 02/04/2007 rep. 14332/5380, trascritto presso l'agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Reggio Calabria il 17/004/2007 al n. 4789 di formalità;

A favore: [redacted] nata a Rosarno (RC) l'11/04/1980 per diritti di 1/1 di piena proprietà;

Contro: [redacted] nato a Rosarno (RC) il 10/11/1952 per diritti di 1/1 di piena proprietà.

06. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Dal certificato notarile depositato dal creditore e dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento in relazione al bene di cui alla presente procedura, sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontari del 02/04/2007 Repertorio 14333/5381, derivante da concessione a garanzia di mutuo.**

iscritta: in data ***17/04/2007*** ai nn. ***R.G. 8571, R.P. 2583***

a favore: ***BANCA PER LA CASA*** *S.PA.*

Relativamente ***all'unità negoziale 1*** *per il diritto di proprietà per la* ***quota 1/1***.

contro: [redacted] relativamente

all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la ***quota 1/1***.

derivante: Concessione a garanzia di mutuo, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Federico Salvatore, notaio in Roccella Ionica, in data 02/04/2007 del 14333/5381.

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1: Comune di Rosarno (RC), Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 1313,

natura A4- Abitazione di Tipo Popolare, Consistenza 7 vani, indirizzo Via Monte Poro n.12, Piano

Arch Domenico Impiombato
--Via Nazionale Trodio 5-89015 PALMI (RC) – Cell. 3382369070 / 3386064?4 – e-mail archimp@tiscali.it –
PEC dimpiombato@oappc-rc.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terra, Primo e Secondo.

- Pignoramento relativo alla presente esecuzione n. 64/2023:

notificato da Tribunale di Palmi in data ***26/09/2023***, repertorio ***n. 1019***. Trascritto: ***il 25/10/2023*** al reg. part. ***n. 15363*** e reg. gen. ***n. 20357***.

a favore: PRISMA SPV S.R.L., relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritti di proprietà per ***l'intera quota 1/1,***

contro: [redacted]***, n***ata a Rosarno (RC) l'11/04/1980, relativi all'unità negoziale n. 1 per diritti di proprietà par la ***quota di 1/1***.

unità negoziale n. 1

Comune di Rosarno (RC), catasto Fabbricati, ***foglio 21, particella 1313,***

natura A4- Abitazione di Tipo Popolare, Consistenza 7 vani, indirizzo Via Monte Poro n.12, Piano Terra, Primo e Secondo.

- Rinnovo notifica del pignoramento e nuova trascrizione del pignoramento come disposto dal G.E.:

Pignoramento notificato da Tribunale di Palmi in data ***30/01/2024***, repertorio ***n. 1019***. Trascritto: il ***31/01/2024*** al reg. part. n. ***1620*** e reg. gen. n. **1894**.

a favore: ***PRISMA SPV S.R.L.***, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritti di proprietà per l'intera quota 1/1,

contro: [redacted], nata a Rosarno (RC) l'11/04/1980, relativi all'unità negoziale n. 1 per diritti di proprietà par la ***quota di 1/1***.

unità negoziale n. 1

Comune di Rosarno (RC), catasto Fabbricati, ***foglio 21, particella 1313***,

natura A4- Abitazione di Tipo Popolare, Consistenza 7 vani, indirizzo Via Monte Poro n.12, Piano Terra, Primo e Secondo.

07 <u>Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento</u>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in ***data 14/04/2023*** risulta che successivamente al pignoramento, in relazione al beni di cui alla presente relazione ***non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli***.

08. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 2)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in un unico lotto. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti è riportata nell'allegato fascicoletto cui si rimanda.

LOTTO 1

"Piena proprietà del seguente bene"

- Comune di Rosarno (RC), Via Monte Poro n. 12 - abitazione di tipo economica, costituito da un fabbricato a tre piani fuori terra con copertura a tetto, identificato al N.C.E.U. al foglio 21, particella 1313, categoria A/4 *"Abitazione di tipo Popolare"*, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 137 m² esclusa area scoperte 135 m², rendita 202, 45 €.

Prezzo base d'asta________________ 55.199,00 € *diconsi euro (cinquantacinquemilacentonovantanove /00)*

Palmi, lì 09/05/2024

Il CTU

Arch. Domenico Impiombato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati

- **verbale di sopralluogo**

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 25 del mese di Marzo dell'anno 2024 alle ore 9:30, il sottoscritto arch. Domenico Impiombato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva N. 64/2023 previo avviso alle parti, mi sono recato insieme al custode nel comune di Rosarno, alla via Monte Poro N. 12 dove è collocato il Bene pignorato per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto sono convenuti il [redacted] in qualità di conduttore dell'immobile pignorato, che occupa insieme al suo nucleo famigliare e il signor [redacted], marito dell'esecutata. Sotto la costante presenza degli intervenuti ho proceduto ad effettuare una ispezione visiva e fotografica dell'immobile pignorato rilevandone le caratteristiche planovolumetriche e annotandole in separato foglio. Riservandomi di valutare gli elementi ~~nascosti~~ raccolti in separata sede,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alle ore 10,45 avendo portato
a termine le operazioni di sopralluogo,
ho dichiarato chiuse le stesse ~~chiuse~~
~~le stesse~~ sottoscrivendo il presente
verbale con i presenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **copie delle ispezioni ipotecarie aggiornate**

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/03/2024 Ora 12:16:08
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta RC 17258 del 2024
Ricevuta di cassa n. 4041
Ispezione n. RC 17259/3 del 2024
Inizio ispezione 12/03/2024 12:15:47

Richiedente IMPIOMBATO DOMEN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ROSARNO (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 21 - Particella 1313

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 11/03/2024

Elenco immobili

Comune di ROSARNO (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 21 Particella 1313 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

---

1. TRASCRIZIONE del 14/09/2006 - Registro Particolare 12544 Registro Generale 18734
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 13/460 del 15/07/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 4789 Registro Generale 8570
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 14332/5380 del 02/04/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 2583 Registro Generale 8571
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 14333/5381 del 02/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 25/10/2023 - Registro Particolare 15363 Registro Generale 20357
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1019 del 26/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 1620 Registro Generale 1894
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 1019 del 30/01/2024

Arch Domenico Impiombato
--Via Nazionale Trodio 3-89015 PALMI (RC) --Cell. 3382369070 / 3386068454 --e-mail archimp@tiscalinet.it –
PEC dimpiombato@oappc-rc.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/03/2024 Ora 12:16:08
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta RC 17258 del 2024
Ricevuta di cassa n. 4041
Ispezione n. RC 17259/3 del 2024
Inizio ispezione 12/03/2024 12:15:47

Richiedente IMPIOMBATO DOMEN

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

Agenzia Entrate

Ispezione ipotecaria

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/03/2024 Ora 12:16:22

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 17258 del 2024
Ispezione n. RC 17259/4 del 2024
Inizio ispezione 12/03/2024 12:15:47
Richiedente IMPIOMBATO DOMEN
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1894
Registro particolare n. 1620
Presentazione n. 32 *del* 31/01/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 30/01/2024
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE
Sede PALMI (RC)
Numero di repertorio 1019
Codice fiscale 820 020 30805

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente DGSERVICE SERVIZI E CONSULENZE SRL
Codice fiscale 036 746 70793
Indirizzo VIA LUIGI MARSICO 12 CATANZARO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune H558 - ROSARNO (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 21 *Particella* 1313 *Subalterno* -
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 7 vani
Indirizzo VIA MONTE PORO *N. civico* 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 12/03/2024 Ora 12:16:22

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 17258 del 2024
Ispezione n. RC 17259/4 del 2024
Inizio ispezione 12/03/2024 12:15:47

Richiedente IMPIOMBATO DOMEN
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1894
Registro particolare n. 1620
Presentazione n. 32 *del* 31/01/2024

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale PRISMA SPV S.R.L.
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 05028250263
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nata il [redacted] *a* ROSARNO (RC)
Sesso F *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Arch Domenico Impiombato
--Via Nazionale Trodio 5 89015 PALMI (RC) – Cell. 3382369070 / 3386008434 – e-mail archimp@tiscalinet.it –
PEC dimpiombato@oappc-rc.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Certificato di residenza**

CITTA' DI ROSARNO
Città Metropolitana di Reggio Calabria

Settore Demografico
Ufficio Anagrafe

Certificato Storico di Residenza

Visti gli atti anagrafici della popolazione residente,

SI CERTIFICA CHE

[redacted]

E' ISCRITTO NELL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE DI QUESTO COMUNE

con abitazione in Via [redacted]

Variazione della Residenza

Iscritta per Nascita il 11/04/1980 in Via Evang. TORRICELLI num. 3

Cambio Indirizzo il 07/12/2002 in Via NAZIONALE NORD num. 62

Cambio Indirizzo il 21/07/2008 in Via Francesco CILEA num. 9

Si rilascia il Certificato *a richiesta dell'Avvocato ________________ per notifica atti giudiziari, risoluzione Agenzia Entrate n. 24/E del 18/04/2016.*

ROSARNO, li 11/03/2024

L'Ufficiale di Anagrafe

Num. 811 di registro
Diritti di Segreteria

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)

Mod Kib023 E-MAIL: anagrafe@comune.rosarno.rc.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Certificato estratto di matrimonio**

CITTA' DI ROSARNO
Città Metropolitana di Reggio Calabria

UFFICIO DELLO STATO CIVILE

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Anno 2002 Parte: II Serie: A Atto N. 58 Ufficio Rosarno

Dal registro degli atti di matrimonio di questo Comune, anno-parte-serie sopraindicati, risulta che

L'anno DUEMILADUE il giorno SETTE del mese DICEMBRE alle ore QUINDICI e minuti TRENTA

Nel Comune di ROSARNO (RC)

contrassero matrimonio

[redacted] [redacted]

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'Atto di matrimonio controscritto,gli sposi hannoscelto il regime della separazione dei beni. ROSARNO 10 DICEMBRE 2002 L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

Per estratto dall'originale, ai sensi degli artt. 106 e seguenti del D.P.R. 03/11/2000, n. 396;
Si rilascia in carta libera ai sensi dell'art. 7 legge n. 405 del 29/12/1990 (Nell'interesse dello Stato o Pubblici Uffici (art.4 tab. B D.P.R. 26.10.1972, N.642 e art.18 L. 7.8.1990, N.241))

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)

ROSARNO, 11/03/2024

CITTA' DI ROSARNO Ufficio STATO CIVILE (RC)

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

Num. 167 di registro

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di emissione.

STC-M002

Pagina 1 di 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 64/2023

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 LAVENDITA SENZA INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI CON IL SUO PROCURATORE AVV. CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **N. 64/2023** R.G.E

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 001

- Comune di Rosarno (RC), Via Monte Poro n.12 – **diritti pari a 1/1** di un unità immobiliare, ad uso civile abitazione, a tre piani fuori terra. Il fabbricato per quanto riguarda il piano terra e primo piano è stato edificato con regolare Licenza per Costruzione Edilizia n. 1377 del 07/02/1961 *"Pratica edilizia n. 29/1959"* e successiva richiesta di Licenza di Costruzione Edilizia del 10/09/1971 *"Pratica edilizia n. 89/1971"*, mentre, il terzo piano è stato edificato abusivamente e allo stato risulta non sanabile. L'appartamento pignorato è censito al N.C.E.U. nel Comune di Rosarno (RC), al **foglio 21**, **particella 1313**, via Monte Poro n. 12, piano terra. primo e secondo, categoria A/4 "Abitazione di tipo Popolare", classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 137 m² escluse aree scoperte 135 m², rendita € 202,45;;

Prezzo base d'asta ____ **€ 55.199,00**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art 571 C.P.C per come novellato dal D.L 83/015;
d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c, per come novellato dal D.L 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art.573 c.è.c per come novellato D.L 83/2015
f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si puo' 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. 14/2022" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l' offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra piu' offerente.
6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al custode per la cancellazione dei gravami, nonché per la trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento. Il relativo importo, non conoscibile a priori, sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione salvo il deposito di un importo forfettario per come indicato al punto successivo;
7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base(30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad € 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni),** mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n . 2/2023, 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 è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del **migliore** offerente oppure, nel caso di piu' offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme ,dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, per come indicato nell'art. 573 c.p.c per come novellato dal D.L.83/015.
In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.173 c.p.c il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sara' comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario
11) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Per le modalità relative a tale contratto di rinvia alle "Disposizioni generali sulla vendita senza incanto" allegate all'ordinanza di vendita.

Maggiori informazioni in Cancelleria o presso il custode e sul sito www.asteannunci.it

Palmi li

Il Cancelliere A/2 F4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 64/2023 R.G.E.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del_________________;

All'udienza del __________________ ;

____

____

____

____

____

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

1. ritenuto che:

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

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

2. visto l'art.559, 3° e 4° comma c.p.c.;
ritenuto essenziale al fine di garantire un più celere ed efficace svolgimento della procedura di vendita sostituire il custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato e che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile tale sostituzione;

NOMINA

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

____

nato/a a ____ *(___) il* ____________________

con studio in ____

Telefono____________________Fax__________________________ email________________@___________________

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

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

L.c.s. ____

Arch Domenico Impiombato
--Via Nazionale Trodio 5-89015 PALMI (RC) --Cell. 3382569070 / 3386008454 --e-mail archimp@tiscali.it –
PEC dimpiombato@oappc-rc.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

D I S P O N E

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;

A S S E G N A

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

P R E C I S A

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

D I S P O N E

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita unicamente **SENZA INCANTO**, in numero ____1____ lotti ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d'asta) a:

€ 55.199,00	per il 1° lotto
€	per il 2° lotto
€	per il 3° lotto
€	per il 4° lotto
€	per il 5° lotto
€	per il 6° 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.

F I S S A

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 **<u>che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9:30 e dunque gli offerenti dovranno presentarsi per tale ora</u>**;

S T A B I L I S C E

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
€	Per il 4° lotto
€	Per il 5° lotto
€	Per il 6° lotto

DISPONE

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

RENDE NOTO

che gli offerenti possono sempre visionare l'immobile accompagnati dal custode in assenza del debitore esecutato;

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

DISPONE

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

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

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

DISPONE

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

AVVERTE

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A V V E R T E

che in base a quanto disposto dall'**art.624 bis 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 deposto delle offerte d'acquisito, 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.161 *bis* disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c..

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(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 001

Descrizione: Comune di Rosarno (RC), Via Monte Poro n. 12 – unità immobiliare, ad uso civile abitazione, a tre piani fuori terra.
Diritto da vendere: piena proprietà.
Stato di possesso: l'immobile è locato.
Identificazione catastale:
Catasto fabbricati del Comune di Rosarno (RC), Foglio 21, part. 1313, Via Monte Poro n. 12, piano terra, primo e secondo, categoria A/4 "Abitazione di tipo Popolare", classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 137 m² escluse aree scoperte 135 m², rendita € 202,45;
Confini: Via Monte Poro, particella 1523, part. 1315 e part. 1384, salvo se altri e più aggiornati;
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
- Ipoteca volontaria iscritta in data 17/04/2007 ai nn. 2583;
- Pignoramento della presente esecuzione trascritto in data 25/10/2023 ai nn. 15363 reg. part. e 20357 reg. gen.;

Conformità catastale: non sussistono discrepanze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, la distribuzione interna dell'immobile e conforme a quanto riportato al catasto tranne che per piccole difformità : è stata realizzata una seconda porta nella camera da letto posta al primo piano.
Vincoli urbanistici: nessun vincolo.
Conformità urbanistico-edilizia: dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosarno (RC), è emerso che il fabbricato, per quanto riguarda il piano terra e primo piano è stato edificato con regolare Licenza per Costruzione Edilizia n. 1377 del 07/02/1961 "Pratica edilizia n. 29/1959" e successiva richiesta di Licenza di Costruzione Edilizia del 10/09/1971 "Pratica edilizia n. 89/1971", mentre, il terzo piano è stato edificato abusivamente. La difformità sopra esposte, cosi come motivato in perizia, non possono essere sanate ai sensi del art. dall'art. 34 (L) del D.P.R. 380/2001, in quanto non sussistono le condizioni della doppia conformità.
Impianti: non conformi alla legislazione vigente.
Servitù: nessuna.

Altro:---.

DISPOSIZIONI GENERALI IN TEMA DI VENDITA SENZA INCANTO

1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE il nome** di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita). Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, nè numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;

2) l'offerta dovrà contenere:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 14/2022" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
6) le competenze in favore del delegato verranno calcolate ai sensi D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e quelle del custode ai sensi del D.M. n. 80/ 2009. Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227.
7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode/delegato posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base (30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad euro 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni),** mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n 64/2023, 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti si applica l'art. 573 c.p.c. per come modificato dal D.L. 83/2015; il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

11) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI - SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Procedura esecutiva. N. 64/2023". 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 trascrive 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quarantesimo ed il novantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

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

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

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

2) pubblicazione almeno quarantacinque prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet www.asteannunci.it dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima;

3) pubblicazione sul quindicinale La rivista delle aste giudiziarie e missiva, attraverso il servizio di postal target contenente l'avviso di vendita dell'immobile staggito;

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009