

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 7/2025 R.G.E. promossa da

[REDACTED]

S.P.A.

contro

[REDACTED]

INDICE

01. Premessa.....	2
02. Pignoramento p.e. n° 726/2025	2
03. Dati Catastali	2
04. Provenienza ventennale dei beni pignorati	2-3
05. Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento	3-4
06. Ipoteca riscossione.....	4
07. Pignoramento immobiliare	4
08. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	5
09. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico.....	5-6
10. Diritto di vendere.....	6
11. Stato di possesso.....	7
12. Identificazione catastale	7
13. Confini	7
14. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	7
15. Conformità catastale.....	7
16. Conformità urbanistico-edilizia.....	7
17. Vincoli area	7
18. Impianti.....	7
19. Bene comune non censibile	7
20. Altro.....	7
21. Valutazione.....	8
ALLEGATI	
➤ Ispezioni ipotecarie	9-10
➤ Visure catastali.....	11-12-13-14
➤ Estratto di mappa	15
• Altro.....	16-17
➤ n°6 foto	18-21
➤ Copia delle disposizioni di vendita.....	22-29

**01. Premessa**

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate presso l'Agenzia del Territorio, il comune di Rosarno (RC), e durante le operazioni di sopralluogo, effettuate nel giorno 10/09/2025, sul cespite oggetto di pignoramento, sito in Rosarno (RC), Vico della Rondinella, 31.

**02. Pignoramento p.e. n° 726/2025, notificato il 27/02/2025**

iscritto: n. 726 del 27.02.2025

[REDACTED]

03. Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Rosarno (RC), [REDACTED]

unità neg. 1: unità immobiliare sita nel comune di Rosarno (RC), alla Via Vico della Rondinella,

31, avente la seguente identificazione catastale: foglio 44, part. 311 - Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani.

04. Provenienza ventennale dei beni pignorati

~ Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Rosarno (RC), foglio 44 part. 311.

[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 44 Particella 311 è pervenuto per Atto pubblico notarile di donazione accettata del notaio Tripodi Rita del 14 marzo 2002 repertorio n. 69248 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 11 aprile 2002 al numero di registro generale 5319 e numero di registro particolare 4445

[REDACTED]
[REDACTED]



ASTE GIUDIZIARIE

Particella 63, NCT Foglio 20 Particella 64, NCT Foglio 20 Particella 65, NCT Foglio 20 Particella 66, NCT Foglio 20 Particella 67, NCT Foglio 20 Particella 68;



26-10 di restrizione di beni.

06. **Ipoteca riscossione:**

iscritta: rep. n. 2248/9416 del 22 dicembre 2016 e rep. n. 21685 ed al n. particolare 2328 in data 23 dicembre 2016.

a favore: Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Demetrio Tripepi 92 Reggio Di Calabria, per capitale di € 28.212,99 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 56.425,98.



07. **Pignoramento immobiliare:**

iscritta: n. 726 del 27.02.2025



08. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Nessuna.

09. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto unico è riportata nel seguito.

- Immobile sito nel comune di Rosarno (RC), Via Vico della Rondinella, 31, Piano Terra.
- Immobile in c.a. a tre piani fuori terra ad uso civile abitazione, identificato nel N.C.E.U. al foglio 44, part. 311, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani.

Prezzo base d'asta _____ **71.907,00 €.**

10. Descrizione

Il cespite pignorato è ubicato nel Comune di Rosarno (RC), alla Via Vico della Rondinella, 31

ed interessa una unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato con struttura in cemento armato, in buono stato di conservazione e manutenzione, a tre piani fuori terra, con l'ultimo piano, allo stato, in fase di costruzione.

L'unità immobiliare è contraddistinta in categoria catastale **A/2** (abitazioni di tipo civile).

Gli altri piani di cui si compone l'immobile non sono oggetto di pignoramento per cui la loro destinazione non può essere desumibile.

Il Comune di Rosarno (RC) risulta regolamentato, da un punto di vista urbanistico, dal Piano Regolatore Comunale (PRG). L'immobile ricade nella Zona di completamento dell'edificato recente - B3 – Art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (Piano Regolatore Generale).

La zona in cui ricade l'unità immobiliare presenta una scarsa densità demografica ed abitativa poiché si colloca in zona periferica rispetto al centro abitato.

Gli edifici presenti sono per lo più destinati a civile abitazione ed a qualche attività produttiva.

L'allegata ripresa aerea rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito l'immobile. L'accesso al cespite avviene da Via Vico della Rondinella, 31.

L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 75/81 del 01.09.1987 e successivamente con Permesso di Costruire n. 60/2004 rilasciato in data 28.09.2004 avente ad oggetto *“Sopraelevazione di un edificio in c.a. ad un piano fuori terra”* sono stati autorizzati la costruzione

del piano primo, piano secondo e della copertura.

Con nota protocollo n. 2150 del 03.09.2004 è stata trasmessa copia del progetto all'Ufficio del genio civile di Reggio Calabria.

L'unità immobiliare, come già detto è adibita a civile abitazione, ha una superficie totale di circa 175 mq ed una superficie utile di circa 165 mq. L'immobile è dotato di area scoperta di circa 1820 mq all'interno della quale insiste una costruzione (tettoia) di circa 160 mq che, dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Rosarno (RC), risulta essere stata realizzata senza alcun titolo edilizio.

L'unità immobiliare si compone di n. 7,5 (sette/cinque) vani meglio rappresentati nel rilievo allegato:

- a) Soggiorno/pranzo, cucina di circa 37,20 mq;
- b) N. 1 camera da letto matrimoniale di circa 20,50 mq;
- c) N. 1 (uno) servizio igienico-sanitario di circa 5,50 mq;
- d) N. 1 (uno) disimpegno di circa 6,50 mq;
- e) N. 1 (uno) salone di circa 35,80 mq;
- f) N. 1 (uno) servizio igienico-sanitario di circa 4,50 mq;
- g) N. 1 camera da letto singola di circa 11,50 mq;
- h) N. 1 camera da letto singola di circa 12,80 mq.

L'immobile allo stato attuale non necessita di interventi di ristrutturazione edilizia, ma solo di lavori complementari e minori. L'altezza interna dei locali è di 2,70 mt. Le finiture interne sono di buona qualità: pavimenti in marmo di colore scuro, porte in legno tamburato, infissi in legno. L'impianto di riscaldamento è presente anche se non si è testata la funzionalità. L'impianto idrico appare in buono stato di conservazione (non è stato necessario verificare il funzionamento) così come l'impianto elettrico del tipo a vista che risulta a norma.

Rispetto alla rappresentazione catastale non vi è una diversa distribuzione interna. Sulla corte insiste anche una tettoia che non risulta accatastata.

I dati geometrici, la destinazione e la consistenza dei singoli ambienti e la consistenza netta e lorda dell'intero sono riportati nelle allegate planimetrie.

10. **Diritto da vendere**: piena proprietà, ma bene gravato da uso civico.

13. **Confini**: l'immobile non confina con altri immobili.

14. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**: (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto [05](#)).

15. **Conformità catastale**: l'appartamento è conforme alla rappresentazione catastale.

16. **Conformità urbanistico-edilizia**: secondo quanto riportato nel Permesso di Costruire n. 60/2004 del 28.09.2004 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rosarno (RC) il fabbricato, con struttura intelaiata in c.a. normale a tre piani fuori terra, è stato

Rispetto al progetto approvato risultano esserci delle difformità consistenti in:

a) Realizzazione di tettoia di circa 160 mq.

17. **Vincoli area**: il bene è gravato da uso civico.

18. **Impianti**: vi sono i radiatori che, allo stato attuale risultano funzionanti; l'impianto idrico appare in buono stato così come l'impianto elettrico anche se non è stato possibile verificare il funzionamento (non è stato esibito il relativo certificato di conformità).

19. **Bene comune non censibile**: vano scala.

20. **Altro**: È possibile svincolare il terreno privato dal peso dell'uso civico attraverso una procedura a titolo oneroso (affrancazione), che trasferisce la piena proprietà al privato.

21. **Valutazione:**

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà dell'unità immobiliare in c.a. identificata catastalmente al foglio 44 con la part. 311.

Valore dell'intero: $(175,00 \text{ mq} \times 435,00 \text{ €/mq}) + (1820 \text{ mq} \times 13,05 \text{ €/mq}) = 99.876,00 \text{ €}$

L'immobile si presenta internamente in buono stato di manutenzione. Si procede pertanto ad una stima sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale delle singole parti per il prezzo unitario ritenuto più probabile in un'ipotetica compravendita. Vista l'ubicazione, il contesto e le caratteristiche dell'immobile, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 450,00 €/mq.

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

1. una riduzione del 25% (mediante un coeff. 0,75) per l'assenza della garanzia per vizi occulti e vincolo uso civico;
2. una riduzione di 3.000 € per tenere conto delle spese da sostenere per rettificare la situazione urbanistica e catastale;

Valore al netto della decurtazione:

$0,75 \times 99.876,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} = 71.907,00 \text{ €}.$

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

Prezzo base d'asta _____ **71.907,00 €.**

Rosarno lì, 16/03/2026

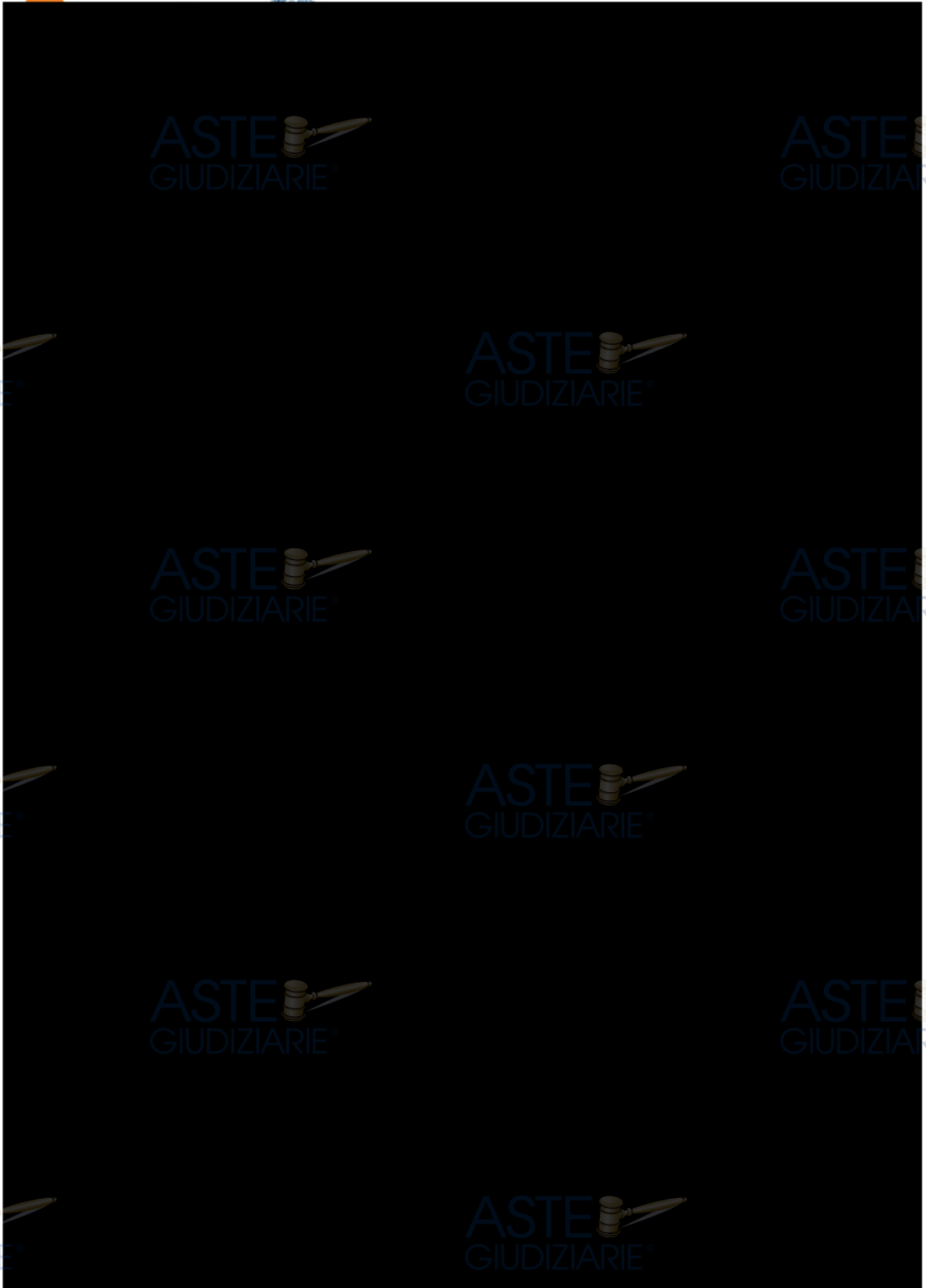
Il CTU
F.to Arch. Michele Gentile

ASTE
GIUDIZIARIE

• Ispezioni ipotecarie

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

agenzia
Entrate



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ispezione ipotecaria

Data 28/02/2025 Ora 03:21:31

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 3543 del 28/02/2025



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Visure catastali



Annotazioni: da verificare





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/03/2026
Ora: 22:54:20
Numero Pratica: T391949/2026
Pag: 2 - Segue



> Indirizzo

dal 05/09/1995 al 14/10/2011

Immobile attuale

Comune di **ROSARNO (H558) (RC)**

Foglio **44** Particella **311**

STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE
Piano T

Partita: **1001587**

Busta mod.58: **21022**

COSTITUZIONE del 05/09/1995 in atti dal 07/09/1995
(n. 5230.1/1995)

Annotazioni: da verificare

dal 14/10/2011 al 06/10/2015

Immobile attuale

Comune di **ROSARNO (H558) (RC)**

Foglio **44** Particella **311**

VIA NAZIONALE Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011
Pratica n. RC0309193 in atti dal 14/10/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 60087.1/2011)

dal 06/10/2015

Immobile attuale

Comune di **ROSARNO (H558) (RC)**

Foglio **44** Particella **311**

VIA NAZIONALE SUD Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2015
Pratica n. RC0175491 in atti dal 06/10/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 60372.1/2015)

> Dati di classamento

dal 05/09/1995 al 05/09/1995

Immobile attuale

Comune di **ROSARNO (H558) (RC)**

Foglio **44** Particella **311**

Partita: **1001587**

Busta mod.58: **21022**

COSTITUZIONE del 05/09/1995 in atti dal 07/09/1995
(n. 5230.1/1995)

Annotazioni: da verificare

dal 05/09/1995

Immobile attuale

Comune di **ROSARNO (H558) (RC)**

Foglio **44** Particella **311**

Rendita: **Euro 406,71**

Rendita: **Lire 787.500**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

Partita: **1001587**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/1995 in
atti dal 18/01/1999 (n. 5230.1/1995)



ASTE
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 13/03/2026
Ora: 22:54:20
Numero Pratica: T391949/2026
Pag: 3 - Segue

ASTE
GIUDIZIARIE®

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di ROSARNO (H558) (RC)

Foglio 44 Particella 311

Totale: 175 m²

Totale escluse aree scoperte : 165 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
05/09/1995, prot. n. 000005230

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Visura telematica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 13/03/2026
Ora: 22:54:20
Numero Pratica: T391949/2026
Pag: 4 - Fine

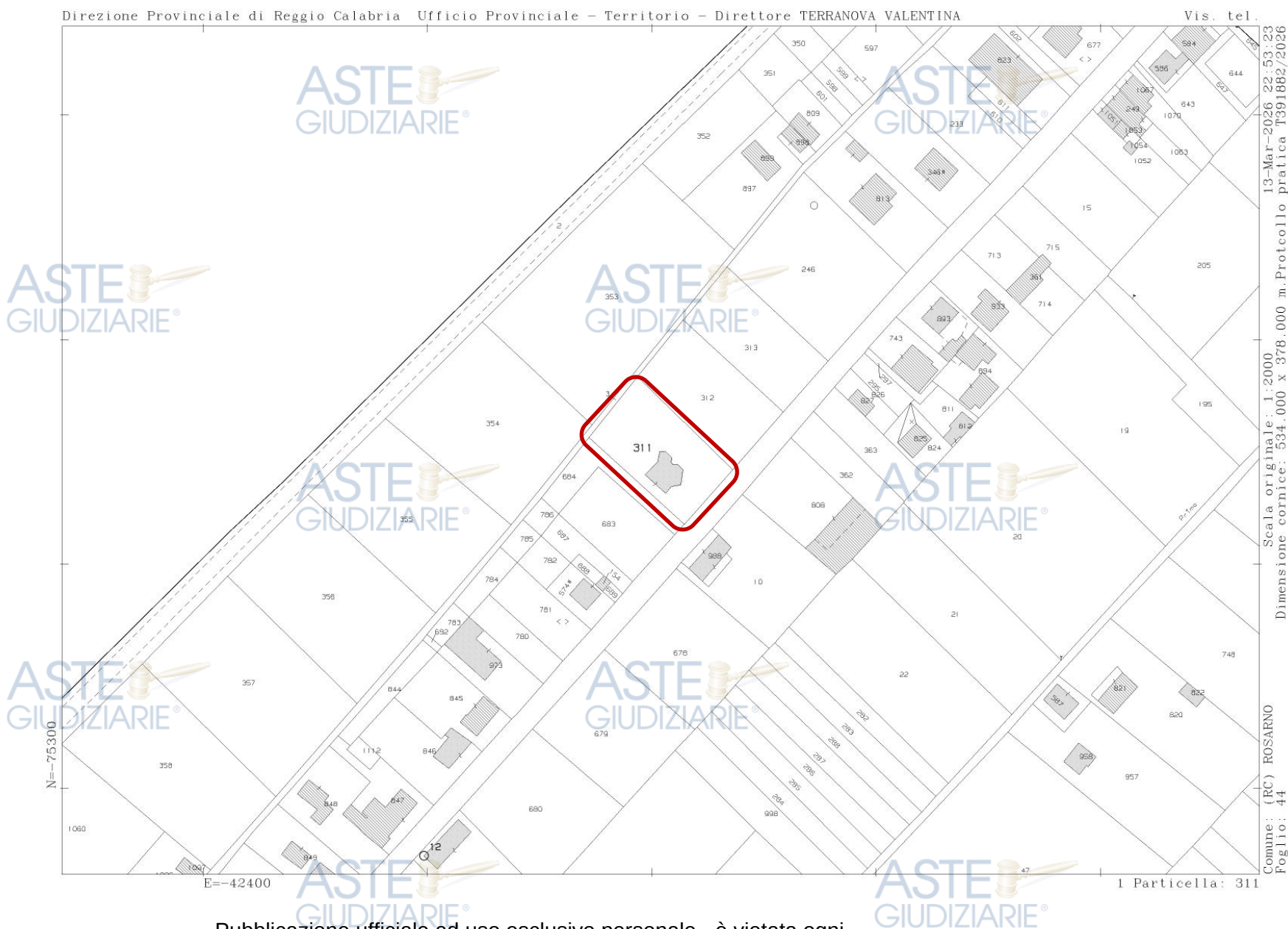


Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



• Estratto di mappa



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

Firmato Da: MICHELE GENTILE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f74704db87f400c7fa4ff02a6afa245

ASTE
GIUDIZIARIE®
● Altro

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

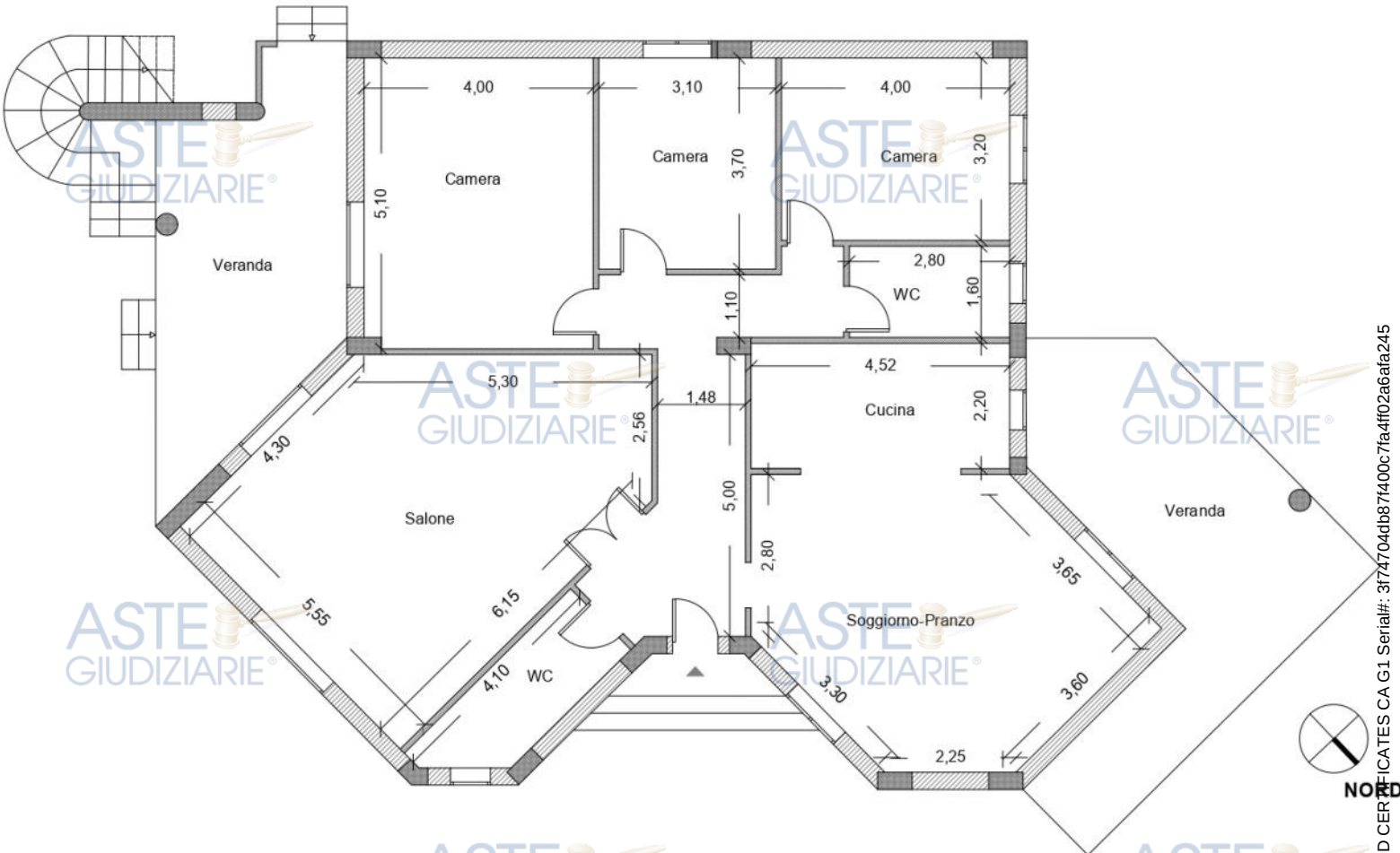
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



• **Planimetria**



**Pianta Piano Terra
SC 1.100**



Figura 1 – Cucina





Figura 3 – Disimpegno



Figura 4 – Servizio igienico-sanitario



Figura 5 – Vista d'insieme



Figura 6 – Vista d'insieme



Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari



PROC. N. 7/2025

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 _____ PER LA VENDITA SENZA INCANTO E, NEL CASO DI ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA SENZA INCANTO, L'UDIENZA DEL **22/04/2026 ORE 11,30** PER LA VENDITA CON INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 7/2025 R.G.E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Il cespite pignorato è ubicato nel Comune di Rosarno (RC), al Vico della Rondinella, 31 ed interessa un immobile con struttura in c.a. in buono stato di conservazione a tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare è contraddistinta in categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile).

Il Comune di Rosarno (RC) risulta regolamentato, da un punto di vista urbanistico, dal Piano Regolatore Comunale (PRG). L'immobile ricade nella **Zona di completamento dell'edificato recente - B3 – Art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG** (Piano Regolatore Generale).

L'accesso al cespite avviene da Via Vico della Rondinella, 31.

L'unità immobiliare si compone di n. 7,5 (sette/cinque) vani meglio rappresentati nel rilievo allegato:

Soggiorno/pranzo, cucina di circa 37,20 mq;

N. 1 camera da letto matrimoniale di circa 20,50 mq;

N. 1 (uno) servizio igienico-sanitario di circa 5,50 mq;

N. 1 (uno) disimpegno di circa 6,50 mq;

N. 1 (uno) salone di circa 35,80 mq;

N. 1 (uno) servizio igienico-sanitario di circa 4,50 mq;

N. 1 camera da letto singola di circa 11,50 mq;

N. 1 camera da letto singola di circa 12,80 mq.

L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 75/81 del 01.09.1987 e successivamente con Permesso di Costruire n. 60/2004 rilasciato in data 28.09.2004 avente ad oggetto *"Sopraelevazione di un edificio in c.a. ad un piano fuori terra"* sono stati autorizzati la costruzione del piano primo, piano secondo e della copertura.

L'immobile allo stato attuale non necessita di interventi di ristrutturazione edilizia, ma solo di lavori complementari e minori. L'altezza interna dei locali è di 2,70 mt.

Le finiture interne sono di buona qualità: pavimenti in marmo di colore scuro, porte in legno



tamburato, infissi in legno. L'impianto di riscaldamento è presente anche se non si è testata la funzionalità. L'impianto idrico appare in buono stato di conservazione (non è stato necessario verificare il funzionamento) così come l'impianto elettrico del tipo a vista che risulta a norma.

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita).
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n. 08/2021" 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. 18/2018, 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. 18/2018, di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione;
- 2) la domanda di partecipazione dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 4) salvo quanto disposto nel successivo punto, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare :**A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, dovranno essere versati, **entro il termine di novanta giorni dall'aggiudicazione** (cento giorni dall'incanto), mediante deposito presso la Cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Procedura esecutiva n. 18/2018- con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza.
- 5) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 6) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 7) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta dalla procedura esecutiva.

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

Palmi li

Il Cancelliere A2/F4



Tribunale di Palmi
Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 7/2025 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 executato

nato/a a _____ (____) il _____

con studio in _____

Telefono _____ Fax _____ email _____ @ _____

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

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



né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

L.c.s. _____

Il Giudice consegna al custode copia delle “*Disposizioni Generali sulla custodia*”.

- Convoca il professionista nominato custode e destinatario di delega parziale il giorno _____ per il conferimento dell’incarico e la visione dei compiti affidati
- Manda alla Cancelleria di dare avviso al Custode nominato

DISPONE

che il custode nominato cui vengono delegate anche le attività di cui all’art. 591-bis, comma 2, nn.11) e 12) c.p.c., se rientrante nell’elenco di cui all’art. 179 ter disp att. c.p.c., nonché la redazione della bozza del decreto di trasferimento che verrà controllata e sottoscritta dal G.e., esegua il proprio incarico secondo quanto indicato nelle “*Disposizioni Generali sulla Custodia e sulla delega parziale*” di cui può prelevare copia presso la Cancelleria Esecuzioni;

ASSEGNA

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

PRECISA

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

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

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

- che l’eventuale rinuncia alla vendita da parte del creditore che oggi ha dato impulso alla procedura dovrà essere comunicata, anche via fax, al custode incaricato degli adempimenti pubblicitari, almeno 4 mesi prima della data fissata per la vendita e che, in questo caso, il custode dovrà dare comunicazione dell’avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se taluni di essi intenda ugualmente procedere alla vendita anticipando la 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 1 lotto ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d’asta) a:

€ **71.907,00** per il lotto unico

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

FISSA

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

FISSA

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

STABILISCE

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

€	per il lotto unico
€	
€	
€	
€	
€	

DISPONE

che, salvo quanto qui espressamente previsto, gli adempimenti pubblicitari relativi alla vendita, le modalità di presentazione delle offerte, le operazioni di vendita 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*” allegate alla presente ordinanza nonché secondo quanto stabilito nelle “*Disposizioni generali sulla custodia*”

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

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

DISPONE

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

AVVERTE

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

AVVERTE

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Descrizione

Il cespite pignorato è ubicato nel Comune di Rosarno (RC), al Vico della Rondinella, 31 ed interessa un immobile con struttura in c.a. in buono stato di conservazione a tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare è contraddistinta in categoria catastale **A/2** (abitazioni di tipo civile).

Il Comune di Rosarno (RC) risulta regolamentato, da un punto di vista urbanistico, dal Piano Regolatore Comunale (PRG). L'immobile ricade nella **Zona di completamento dell'edificato recente - B3 – Art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG** (Piano Regolatore Generale).

L'accesso al cespite avviene da Via Vico della Rondinella, 31.

L'unità immobiliare si compone di n. 7,5 (sette/cinque) vani meglio rappresentati nel rilievo allegato:

Soggiorno/pranzo, cucina di circa 37,20 mq;

N. 1 camera da letto matrimoniale di circa 20,50 mq;

N. 1 (uno) servizio igienico-sanitario di circa 5,50 mq;

N. 1 (uno) disimpegno di circa 6,50 mq;

N. 1 (uno) salone di circa 35,80 mq;

N. 1 (uno) servizio igienico-sanitario di circa 4,50 mq;

N. 1 camera da letto singola di circa 11,50 mq;

N. 1 camera da letto singola di circa 12,80 mq.

L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 75/81 del 01.09.1987 e successivamente con Permesso di Costruire n. 60/2004 rilasciato in data 28.09.2004 avente ad oggetto “*Sopraelevazione di un edificio in c.a. ad un piano fuori terra*” sono stati autorizzati la costruzione del piano primo, piano secondo e della copertura.

L'immobile allo stato attuale non necessita di interventi di ristrutturazione edilizia, ma solo di lavori complementari e minori. L'altezza interna dei locali è di 2,70 mt.

Le finiture interne sono di buona qualità: pavimenti in marmo di colore scuro, porte in legno tamburato, infissi in legno. L'impianto di riscaldamento è presente anche se non si è testata la funzionalità. L'impianto idrico appare in buono stato di conservazione (non è stato necessario verificare il funzionamento) così come l'impianto elettrico del tipo a vista che risulta a norma.

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 la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE il nome** di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita). Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. per come novellato dal D.L. n. 83/2015 (75% del prezzo base d'asta)
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
 - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L. n. 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per come novellato D.L. n. 83/2015
 - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si può presentare un'unica offerta specificando per quali lotti si partecipa nonché il prezzo **offerto per ciascuno di esso**;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n.18/2018" 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. 18/2018, 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.75/2024”.

Unitamente all’assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche depositare l’atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione dovrà essere presentata al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall’art. 585 ultimo comma c.p.c. l’eventuale custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell’esecuzione inserirà la seguente dizione “*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all’iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall’art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all’iscrizione dell’ipoteca di cui all’allegata nota*”. In caso di revoca dell’aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all’istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l’aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell’istanza di partecipazione. L’appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell’ufficio) tra il quarantesimo ed il novantesimo giorno successivo all’aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell’ufficio, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;
ritenuto che in mancanza di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche del “portale delle vendite pubbliche” previste dall’art. 161 quater disp.att. c.p.c., per come novellato dal D.L. 83/2015, la pubblicità su quotidiani aventi diffusione nella zona interessata possa essere disposta dal giudice senza la necessità di sentire i creditori.

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

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

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

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