

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 75/2024 R.G.E. promossa da

BCC NPLS 2022 S.R.L. PER**ESSA DOVALUE SPA**

contro

INDICE

01. Premessa.....	2
02. Pignoramento p.e. n° 1388/2024	2
03. Dati Catastali	2
04. Provenienza ventennale dei beni pignorati	2-3-4
05. Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento	4-5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	5
07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico	5
08. Descrizione	5-6
09. Diritto da vendere	6
10. Stato di possesso	7
11. Identificazione catastale	7
12. Confini	7
13. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	7
14. Conformità catastale	7
15. Conformità urbanistico-edilizia	7
16. Vincoli area	7-8
17. Impianti.....	8
18. Altro.....	8
19. Valutazione.....	8-9
ALLEGATI	
– Ispezioni ipotecarie.....	10-11
– Visure catastali	12-20
– Estratto di mappa.....	21
• Altro.....	22-26
– n°7 foto.....	27-30
– la copia delle disposizioni generali di vendita.....	31-39

01. Premessa

I dati e le informazioni riportate sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate presso l'Agenzia del Territorio, il comune di San Giorgio Morgeto (RC), e durante le operazioni di sopralluogo, effettuate nel giorno 30/05/2025, sul cespite oggetto di pignoramento, sito in San Giorgio Morgeto (RC), Vico della Rondinella, 31.

02. Pignoramento p.e. n° 1388/2024, notificato il 10/07/2024 al Sig.

iscritto: al n. 17086 del 22.11.2024

a favore: **BCC NPL 2022 S.r.l.** con sede legale in Via V. Alfieri n. 1 - Conegliano (TV),

contro: Sig. nato a per i diritti di 1/2 di

piena proprietà e nata a per i diritti di

1/2 di piena proprietà;

03. Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di San Giorgio Morgeto (RC), beni intestati al sig.

i diritti di 1/2 di piena proprietà e Sig.ra nata a

03/01/1977 per i diritti di 1/2 di piena proprietà:

unità immobiliare sita nel comune di San Giorgio Morgeto (RC), al Vico della Rondinella, 31 ed

identificata nel NCEU catastale al **Foglio 18 particella 617 sub 1**, p.S1, cat. A/4, classe 2, di vani

3,5, rendita di Euro 108,46 e **Foglio 18 particella 617 sub 2**, p.S2-1, cat. A/4, classe 1, di vani 3,

rendita di Euro 79,02.

04. Provenienza ventennale dei beni pignorati

~ Bene identificato nel Catasto Fabbricati di San Giorgio Morgeto (RC), **foglio 18 part. 617, sub. 1, 2.**

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 617 sub 1:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Tripodi Maria, Notaio in Polistena, del

12/12/2012 rep.30949/10791, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Reggio Calabria il 18/12/2012 al n. 18980 di formalità; favore:

nato a

per i diritti di 1/2 di piena proprietà ed

nata a

per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro:

nata a



per i diritti di 1/5 di piena proprietà,

nato a

per i diritti di 1/5 di piena proprietà,

nata a

per i diritti di 1/5 di piena proprietà,

nata a

per i diritti di 1/5 di piena proprietà,

nato a

per i diritti di 1/5 di piena proprietà.

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Monfalcone il 08/03/2005 al n. 99/265, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Reggio Calabria il 21/03/2005 al n. 3294 di formalità; favore della figlia:

nata a

per i diritti di 1/5 di piena proprietà;

contro:

nata a

deceduta il

per i diritti di

1/5 di piena proprietà.

Dichiarazione di Successione, Monfalcone Calabria il 16/11/1999 al n. 63/232, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 13/12/2001 al n. 14154 di formalità; favore dei figli:

nata a

per i

diritti di 1/5 di piena proprietà,

nata a

per i

diritti di 1/5 di piena proprietà,

ato a

per i diritti

di 1/5 di piena proprietà,

nato a

per i diritti di 1/5 di

piena proprietà,

nata a

per i diritti di 1/5 di piena

proprietà; contro:

nata a

, deceduta

il 18/05/1999 per l'intera piena proprietà. (Non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità).

Originariamente di proprietà della Signora:

nata a

per l'intera piena proprietà per essere ad essa pervenuti in forza di dichiarazione di

successione, devoluta in virtù di testamento olografo del 23/05/1978, pubblicato con verbale del

21/08/1985 rep. 23155/2738, Notaio Valentino de Gavardo e registrato a Monfalcone il 26/08/1985 al

n. 799, in morte del proprio fratello

(che era nato a

il

) e deceduto il 07/05/1985, dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Palmi,

denuncia n. 47/256 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Reggio Calabria il 20/05/1986 al n. 5414 di formalità.

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della particella 617 sub 2:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giannitti Achille, Notaio in Gioiosa Ionica, del

10/01/2008 rep.37524/9232, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Reggio Calabria il 08/02/2008 al n. 1835 di formalità; favore:

nato a

per i diritti di 1/2 di piena proprietà ed

nata a

per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro:

nato in

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Giannitti Achille, Notaio in Gioiosa Ionica,

del 10/01/2008 rep.37523/9231, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Reggio Calabria il 08/02/2008 al n. 1834 di formalità; favore:

nato in

per l'intera piena proprietà; contro:

o nato a

per l'intera piena proprietà.

Originariamente di proprietà del Signor:

nato a

il

er l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuto in parte in virtù di atto notarile

pubblico di compravendita a rogito del Dott. Ettore Albanese, Notaio in Cinquefrondi del 01/08/1962

rep. 22643/2001, registrato a Polistena il 20/08/1962 al n. 195 e trascritto presso l'Agenzia del

Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 27/08/1962 al n. 10479/9968 di

formalità ed in parte in virtù di atto notarile pubblico di divisione a rogito del Dott. Ettore Albanese,

Notaio in Cinquefrondi del 04/07/1964 rep. 25688/2912, registrato a Polistena il 20/07/1961 al n. 129 e

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il

20/07/1964 ai nri. 9854/9855 e 9194/9195 di formalità.

05. Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

Ipoteca volontaria:

iscritta: n. 1277 del 04.09.2015 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15

anni, come da atto notarile pubblico a rogito Poeta Stefano, Notaio in Gioia Tauro, in data 03/09/2015

rep.12063/7824

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA-SOCIETA' COOPERATIVA

P.A. con sede in Cittanova (RC), (domicilio ipotecario eletto: Cittanova Via T. Campanella

contro:

nato a

nata a

per Euro 160.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale. Durata 15

anni.

Pignoramento Immobiliare

iscritto: n. 17086 del 22.11.2024

a favore: BCC NPLS 2022 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: VISEB

SRL X AVV. SALVATORE GIAMMARIA X DOVALUE SPA CODICE FISCALE 019 527 80540

VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA)

contro:

nato a

nata a

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

- Nessuna.

07. **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 San Giorgio Morgeto (RC), al Vico della Rondinella, 31 ed identificata nel NCEU catastale al **Foglio 18 particella 617 sub 1**, p.S1, cat. A/4, classe 2, di vani 3,5, rendita di Euro 108,46 e **Foglio 18 particella 617 sub 2**, p.S2-1, cat. A/4, classe 1, di vani 3, rendita di Euro 79,02

Prezzo base d'asta _____ **47.968,00 €**

08. **Descrizione**

Il cespite pignorato è ubicato nel Comune di San Giorgio Morgeto (RC), al Vico della Rondinella, 31

ed interessa un immobile con struttura in m.o. in buono stato di conservazione a due piani fuori terra

e due piani sottostrada.

L'unità immobiliare è contraddistinta in categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolari).

Il Comune di San Giorgio Morgeto (RC) risulta regolamentato, da un punto di vista urbanistico, dal

Piano Regolatore Comunale (PRG). L'immobile ricade nella **Zona "A" Conservazione e Risanamento – Centro storico**.

L'accesso al cespite avviene da Via XXV Aprile.

L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, ha una superficie utile di circa 196,85 mq e si compone di n. 2 piani sottostrada e n. 2 piani fuori terra per come meglio rappresentato nel rilievo allegato. I mq si sviluppano come indicato di seguito:

- a) Piano sottostrada 1 di circa 46,35 mq;
- b) Piano sottostrada 2 di circa 28,00 mq;
- c) Piano Terra di circa 64,50 mq;
- d) Piano Primo di circa 58,00 mq.

Per l'immobile in questione risulta esser presente agli atti del comune di San Giorgio Morgeto una "COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA" n. 10/2017 del 27/06/2017 con protocollo gen. n. 4505 che riguarda, nello specifico, interventi volti alla sostituzione del manto di copertura dell'immobile.

All'interno dell'immobile insistono degli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali non risulta esser stata presentata presso gli uffici comunali alcuna istanza edilizia o esser stato rilasciato alcun titolo autorizzativo. L'altezza interna dei locali varia nel sottoelencato modo:

- piano sottostrada 1 = 2,75 mt;
- piano sottostrada 2 = 1,80 mt;
- piano terra = 2,63 mt;
- piano primo = 2,63 mt.

Attualmente l'immobile si presenta allo stato rustico, senza porte interne e senza alcuna finitura, fatta eccezione per la pavimentazione che sia al piano terra che al piano primo è in parte in marmo ed in ingrès di colore chiaro. Gli impianti non sono funzionanti, ma appare evidente la predisposizione per il funzionamento gli stessi.

Non risulta alcun elaborato catastale ed alcuna concessione originaria per la realizzazione dell'immobile. I dati geometrici e la consistenza dei singoli ambienti e la consistenza netta e lorda

dell'intero sono riportati nelle allegate planimetrie.

09. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
10. **Stato di possesso:** l'unità immobiliare non risulta essere abitata poiché, allo stato, **non agibile**.
11. **Identificazione catastale:** unità immobiliare sita nel comune di San Giorgio Morgeto (RC), alla Via Vico della Rondinella, 31, avente la seguente identificazione catastale: Catasto Fabbricati di San Giorgio Morgeto (RC), beni intestati al sig. _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà e Sig.ra _____ nata a _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà
- unità immobiliare sita nel comune di San Giorgio Morgeto (RC), al Vico della Rondinella, 31 ed identificata nel NCEU catastale al **Foglio 18 particella 617 sub 1**, p.S1, cat. A/4, classe 2, di vani 3,5, rendita di Euro 108,46 e **Foglio 18 particella 617 sub 2**; p.S2-1, cat. A/4, classe 1, di vani 3, rendita di Euro 79,02.
12. **Confini:** l'immobile confina con altri immobili.
13. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto [05](#)).
14. **Conformità catastale:** **non è presente alcun elaborato catastale**. Si rende necessario produrlo, ma solo dopo aver regolarizzato l'immobile dal punto di vista urbanistico.
15. **Conformità urbanistico-edilizia:** dall'attestazione prodotta da parte degli uffici del comune di San Giorgio Morgeto con nota prot. gen n. 5601/2025 del 17/06/2025 si può affermare che l'immobile risulta essere di remota costruzione e che per lo stesso, agli archivi non risultano esser presenti Licenze edilizie.
- Rispetto a quanto dichiarato dal Sig. _____ nella "COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA" n. 10/2017 del 27/06/2017 prot. gen. del comune n. 4505, risultano esserci delle opere realizzate senza alcun titolo edilizio e consistenti in:
- a) **Diversa distribuzione degli spazi interni.**
16. **Vincoli area:** l'area è soggetta ai sottoelencati vincoli:
- **Paesaggistico art. 142 lettera f - D.Lgs n. 42/04 e s.m.i.;**

- Aree protette nazionali ex legge 394/91 (Parco Naz. Aspromonte).

E' necessario verificare eventuale sanabilità rispetto ai vincoli sopracitati in riferimento alle difformità riscontrate.

Il tutto è meglio rappresentato nelle piante stato di fatto allegate.

17. **Impianti:** Risulta esserci la predisposizione per gli impianti (elettrico, idrico e di condizionamento), ma allo stato, non sono funzionanti.
18. **Altro:** Nulla.
19. **Valutazione:**

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà dell'unità immobiliare in m.o. identificata nel NCEU catastale al **Foglio 18 particella 617 sub 1**, p.S1, cat. A/4, classe 2, di vani 3,5, rendita di Euro 108,46 e **Foglio 18 particella 617 sub 2**; p.S2-1, cat. A/4, classe 1, di vani 3, rendita di Euro 79,02.

Valore dell'intero: $(196,85 \text{ mq} \times 330,00 \text{ €/mq}) = 64.960,00 \text{ €}$.

L'immobile si presenta in scarso stato di manutenzione ed allo stato sono in corso lavori di ristrutturazione. 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 proprietari di immobili vicini 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 330,00 €/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 20% (mediante un coeff. 0,80) per l'assenza della garanzia per vizi occulti;
2. una riduzione di 4.000 € per tenere conto delle spese da sostenere per presentazione pratiche edilizie e presentazione documentazione catastale;

Valore al netto della decurtazione:



$0,80 \times 64.960,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = 47.968,00 \text{ €}.$



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

Prezzo base d'asta _____ **47.968,00 €.**



San Giorgio Morgeto lì, 24/11/2025

Il CTU

F.to arch. Michele Gentile



ASTE
GIUDIZIARIE

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE

• Ispezioni ipotecarie

Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 24/11/2025 Ora 10:11:26

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Urbanistica

n. T1 24839 del 24/11/2025

Inizio ispezione 24/11/2025 10:11:05

Richiedente SLLNS

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20544

Registro particolare n. 17086

Presentazione n. 11 del 22/11/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 09/10/2024

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PALMI

Sede PALMI (RC)

Numero di repertorio 3165

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

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente VISEB SRL X AVV. SALVATORE

GIAMMARRIA X DOVALUE SPA

Codice fiscale 019 527 80540

Indirizzo VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H889 - SAN GIORGIO MORGETO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 18

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE

Indirizzo VICO DELLA RONDINELLA

Particella 617

Consistenza -

Subalterno 1

N. civico 31

Immobile n. 2

Comune H889 - SAN GIORGIO MORGETO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 18

Particella 617

Subalterno 2

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 24/11/2025 Ora 10:11:26

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Urbanistica

n. T1 24839 del 24/11/2025

Inizio ispezione 24/11/2025 10:11:05

Richiedente SLLNS

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20544

Registro particolare n. 17086

Presentazione n. 11 del 22/11/2024

Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	-
Indirizzo	VICO DELLA RONDINELLA	N. civico	31

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BCC NPLS 2022 S.R.L.
Sede CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale 05316750263
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 Nome
Nato il a
Sesso M Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Cognome Nome
Nata il a
Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

BCC NPLS 2022 S.R.L., CON SEDE LEGALE IN VIA VITTORIO ALFIERI, 1 - CON EGLIANO (TV), CODICE FISCALE N. 05316750263, E PER ESSA LA MANDATARIA DOVALUE S.P.A., CON SEDE LEGALE IN VERONA, VIALE DELL'AGRICOLTURA 7, CODICE FISCALE 00390840239, P. IVA 02659940239, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. SALVATORE GIAMMARIA (C.F.: GMMSVT63M24A662J) - PEC: GIAMMARIASALVATORE@LEGALMAIL.IT, ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO IL SUO STUDIO IN BARI ALLA VIA GARRUBA N. 57. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTA.

• **Visure catastali**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2025
Ora: 10:15:50
Numero Pratica: T69872/2025
Pag: 2 - Segue

ASTE
GIUDIZIARIE®

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

ASTE
GIUDIZIARIE®> **Indirizzo**

📅 dall'impianto al 07/07/2016

Immobile attuale

Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)**
(RC)Foglio **18** Particella **617** Subalterno **1**VIA ITALO BALBO n. 31 Piano PT - S1
Partita: **1269**

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

📅 dal 07/07/2016 al 29/03/2018

Immobile attuale

Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)**
(RC)Foglio **18** Particella **617** Subalterno **1**

VICO RONDINELLA n. 31 Piano PT - S1

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

📅 dal 29/03/2018

Immobile attuale

Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)**
(RC)Foglio **18** Particella **617** Subalterno **1**

VICO DELLA RONDINELLA n. 31 Piano PT - S1

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Impianto meccanografico del 30/06/1987

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2016
Pratica n. RC0100223 in atti dal 07/07/2016
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28334.1/2016)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/03/2018
Pratica n. RC0045748 in atti dal 29/03/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5894.1/2018)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)**
(RC)Foglio **18** Particella **617** Subalterno **1**Rendita: Lire **182**Categoria **A/4^o**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**Partita: **1269**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2025
Ora: 10:15:50
Numero Pratica: T69872/2025
Pag: 3 - Segue

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

📅 dal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)**
(RC)

Foglio 18 Particella 617 Subalterno 1

Rendita: Euro 108,46

Rendita: Lire 210.000

Categoria A/4^c, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Partita: 1269

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)**
(RC)

Foglio 18 Particella 617 Subalterno 1

Totale: 80 m²

Totale escluse aree scoperte : 76 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
01/01/1967, prot. n. 189

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)**(RC) Foglio 18
Particella 617 Sub. 1

➤ 1. nato a _____ il _____

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 07/05/1985 antecedente
l'impianto meccanografico
(deriva dall'atto 1)

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

➤ 1. nata a _____

2. Documento del 07/05/1985 Voltura in atti dal
20/10/1992 Rogante ZOTTI Sede MONFALCONE (GO)
Registrazione n. 47 del 24/10/1985 (n. 173.1/1986)

📅 dal 07/05/1985 al 18/05/1999
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 18/05/1999 - UR Sede MONFALCONE
(GO) Registrazione Volume 232 n. 63 registrato in data
16/11/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 7713.1/1999 -





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2025
Ora: 10:15:50
Numero Pratica: T69872/2025
Pag: 4 - Segue

➤ 1.

nata a
dal 18/05/1999 al 17/12/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 3)
▲ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Pratica n. 227252 in atti dal 28/11/2000

➤ 2.

nato a l
dal 18/05/1999 al 12/12/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 3)
▲ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

➤

nato
dal 1
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 3)
▲ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

➤

nata
dal 1
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 3)
▲ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

➤ 5.

nata a
dal
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 3)
▲ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

➤

dal 17/12/2004 al 12/12/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 4)
▲ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

➤

dal 12/12/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

▲ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/12/2004 - UR Sede MONFALCONE (GO) Registrazione Volume 265 n. 99 registrato in data 08/03/2005 - SUCCESSIONE Voltura n. 4898.1/2005 - Pratica n. RC0066003 in atti dal 20/04/2005

5. Atto del 12/12/2012 Pubblico ufficiale TRIPODI MARIA Sede POLISTENA (RC) Repertorio n. 30949 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18980.1/2012 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 18/12/2012

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2025
Ora: 10:15:50
Numero Pratica: T69872/2025
Pag: 5 - Fine

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

☞ dal 12/12/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

⚠ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno
o piu' passaggi intermedi

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura telematica

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
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) A/4: Abitazioni di tipo popolare

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2025
Ora: 10:16:16
Numero Pratica: T70162/2025
Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/11/2025

Dati identificativi: Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889) (RC)**
Foglio 18 Particella 617 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)**
(RC)
Foglio 18 Particella 617

Classamento:

Rendita: **Euro 79,02**
Categoria **A/4^a**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**
Foglio 18 Particella 617 Subalterno 2

Indirizzo: VICO DELLA RONDINELLA n. 31 Piano S2 - 1

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

> Intestati catastali

nata a:

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

> 2.

nato a

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)**
(RC)
Foglio 18 Particella 617 Subalterno 2



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2025
Ora: 10:16:16
Numero Pratica: T70162/2025
Pag: 2 - Segue

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

> Indirizzo

📅 dall'impianto al 07/07/2016

Immobile attuale

Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)**

(RC)

Foglio **18** Particella **617** Subalterno **2**

VIA ITALO BALBO n. 31 Piano S2 - 1

Partita: **1665**

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

📅 dal 07/07/2016 al 29/03/2018

Immobile attuale

Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)**

(RC)

Foglio **18** Particella **617** Subalterno **2**

VICO RONDINELLA n. 31 Piano S2 - 1

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

📅 dal 29/03/2018

Immobile attuale

Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)**

(RC)

Foglio **18** Particella **617** Subalterno **2**

VICO DELLA RONDINELLA n. 31 Piano S2 - 1

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Impianto meccanografico del 30/06/1987

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2016
Pratica n. RC0100224 in atti dal 07/07/2016
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28335.1/2016)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/03/2018
Pratica n. RC0045749 in atti dal 29/03/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5895.1/2018)

> Dati di classamento

📅 dall'impianto al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)**

(RC)

Foglio **18** Particella **617** Subalterno **2**

Rendita: Lire **132**

Categoria **A/4^c**, Classe **1**, Consistenza **3,0** vani

Partita: **1665**

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2025
Ora: 10:16:16
Numero Pratica: T70162/2025
Pag: 3 - Segue

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

dal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)**
(RC)

Foglio 18 Particella 617 Subalterno 2

Rendita: Euro 79,02

Rendita: Lire 153.000

Categoria A/4^e, Classe 1, Consistenza 3,0 vani

Partita: 1665

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **SAN GIORGIO MORGETO (H889)(RC)** Foglio 18 Particella 617 Sub. 2

> 1.

nato a

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 10/01/2008 al 10/01/2008

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

> 2.

nato

dal 10/01/2008 al 10/01/2008

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

> 3.

n

dal 10/01/2008

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

>

dal 10/01/2008

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

2. Atto del 10/01/2008 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Sede GIOIOSA IONICA (RC) Repertorio n. 37523 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 1834.1/2008 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 18/02/2008

3. Atto del 10/01/2008 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Sede GIOIOSA IONICA (RC) Repertorio n. 37524 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1835.1/2008 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 18/02/2008



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2025
Ora: 10:16:16
Numero Pratica: T70162/2025
Pag: 4 - Fine

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Visura telematica

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
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) A/4: Abitazioni di tipo popolare

• Estratto di mappa

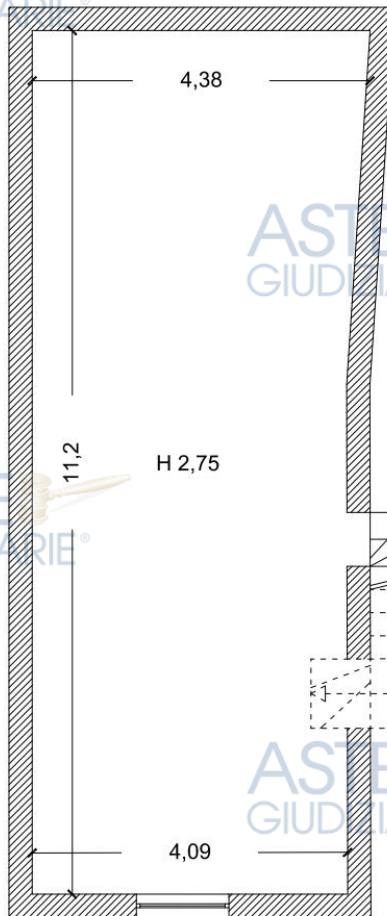




• Planimetrie

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA XXV APRILE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA SAN PASQUALE

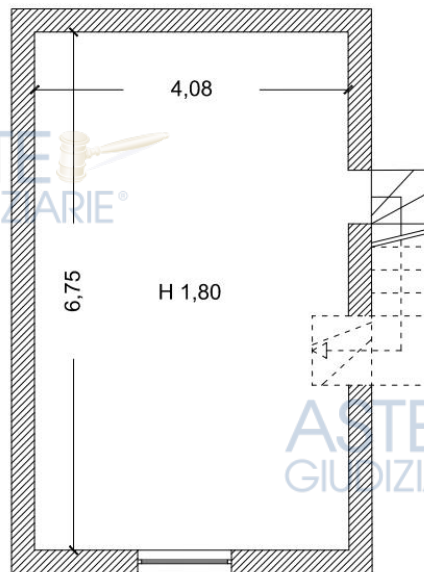
ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta 1 Sottostrada
SC 1:100
Stato di fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA XXV APRILE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA SAN PASQUALE

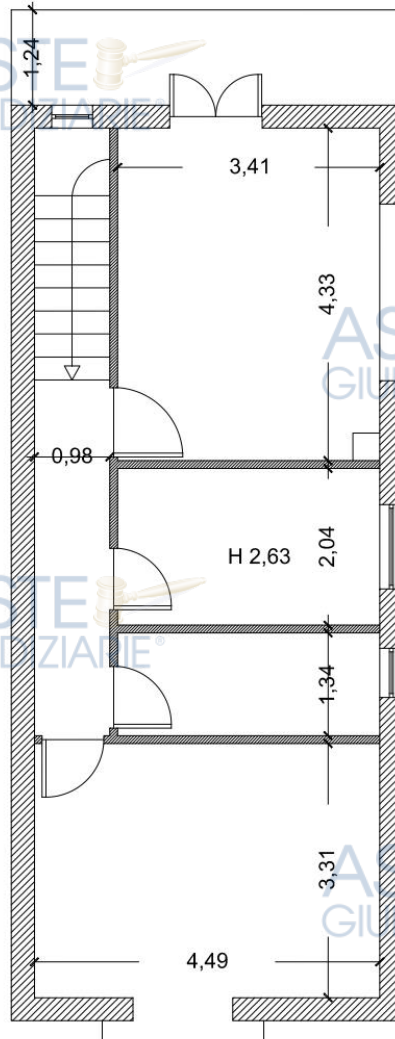
ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta 2 Sottostrada
SC 1:100
Stato di fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA XXV APRILE



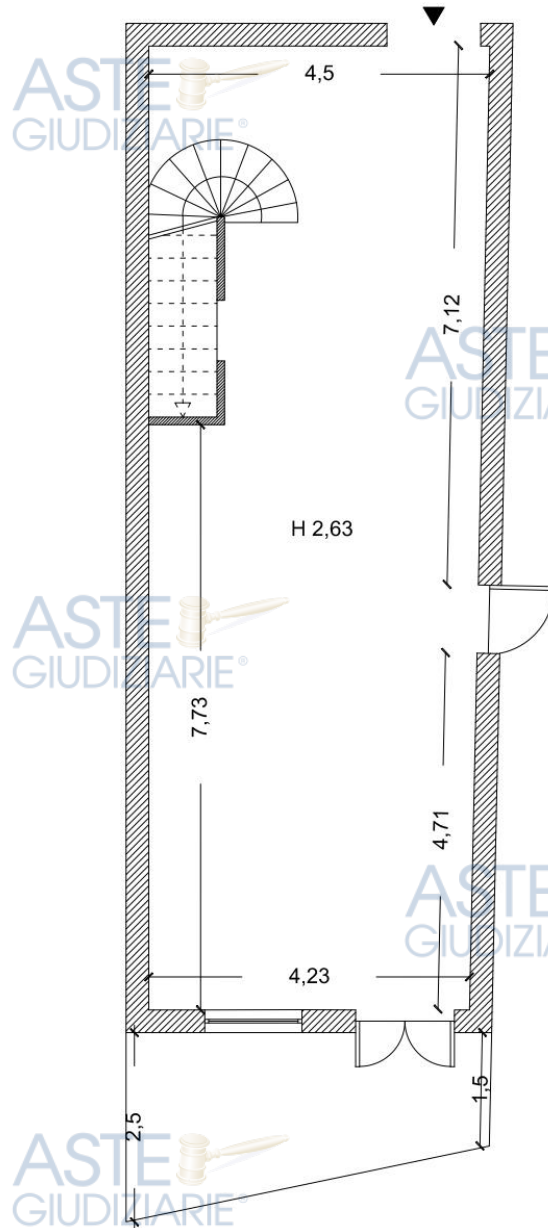
VIA SAN PASQUALE

Pianta Piano Primo
SC 1:100
Stato di fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA XXV APRILE



VIA SAN PASQUALE

Pianta Piano Terra
SC 1:100
Stato di fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 1 – Piano Terra



Figura 2 – Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 3 – Piano Primo

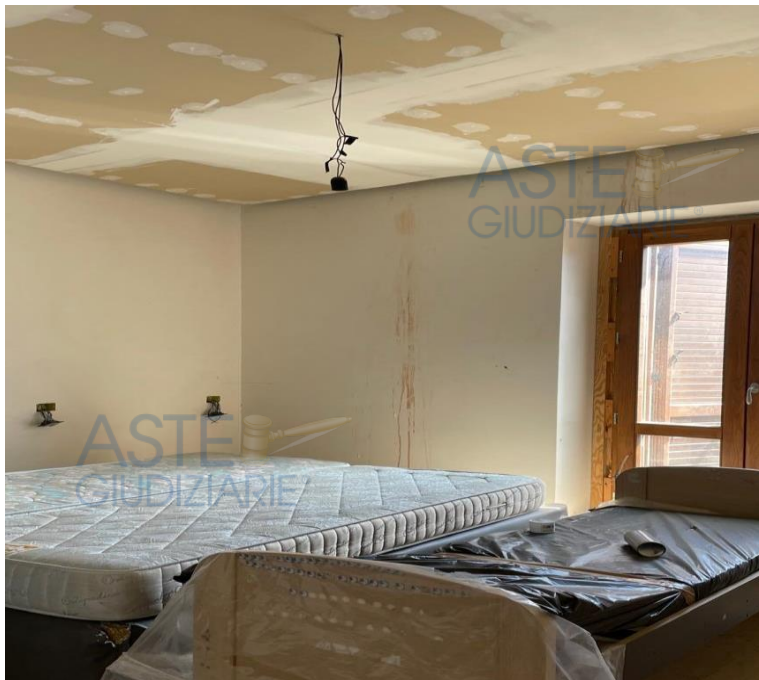
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 4 – Piano Primo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 5 – Piano Sottostrada 1



Figura 6 – Piano Sottostrada 2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 7– Vista di insieme

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari



PROC. N. 75/2024

IL SOTTOSCRITTO CANCELLIERE AI SENSI DELL'ART.490 C.P.C

AVVISA

CHE IL G.E. DOTT. SSA MARTA CAINERI CON ORDINANZA DEL _____ HA FISSATO DAVANTI A SE' NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI FALCONE DEL TRIBUNALE DI PALMI SITO IN VIA ROMA L'UDIENZA DEL _____ PER LA VENDITA SENZA INCANTO E, NEL CASO DI ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA SENZA INCANTO, L'UDIENZA DEL **27/11/2025 ORE 10,45** PER LA VENDITA CON INCANTO BCC NPLS 2022 S.R.L. PER ESSA DOVALUE SPAO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI INTESA UNIPOLREC S.P.A., CON I SUOI PROCURATORI AVV., CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 75/2024 R.G.E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Il cespite pignorato è ubicato nel Comune di San Giorgio Morgeto (RC), al Vico della Rondinella, 31 ed interessa un immobile con struttura in m.o. in buono stato di conservazione a due piani fuori terra e due piani sottostrada.

L'unità immobiliare è contraddistinta in categoria catastale **A/4** (abitazioni di tipo popolari).

Il Comune di San Giorgio Morgeto (RC) risulta regolamentato, da un punto di vista urbanistico, dal Piano Regolatore Comunale (PRG). L'immobile ricade nella **Zona "A" Conservazione e Risanamento - Centro storico**.

L'accesso al cespite avviene da Via XXV Aprile.

L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, ha una superficie utile di circa 196,85 mq e si compone di n. 2 piani sottostrada e n. 2 piani fuori terra per come meglio rappresentato nel rilievo allegato. I mq si sviluppano come indicato di seguito:

- e) Piano sottostrada 1 di circa 46,35 mq;
- f) Piano sottostrada 2 di circa 28,00 mq;
- g) Piano Terra di circa 64,50 mq;
- h) Piano Primo di circa 58,00 mq.

Per l'immobile in questione risulta esser presente agli atti del comune di San Giorgio Morgeto una "COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA" n. 10/2017 del 27/06/2017 con protocollo gen. n. 4505 che riguarda, nello specifico, interventi volti alla sostituzione del manto di copertura dell'immobile.



All'interno dell'immobile insistono degli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali non risulta esser stata presentata presso gli uffici comunali alcuna istanza edilizia o esser stato rilasciato alcun titolo autorizzativo. L'altezza interna dei locali varia nel sottoelencato modo:

- piano sottostrada 1 = 2,75 mt;
- piano sottostrada 2 = 1,80 mt;
- piano terra = 2,63 mt;
- piano primo = 2,63 mt.

Attualmente l'immobile si presenta allo stato rustico, senza porte interne e senza alcuna finitura, fatta eccezione per la pavimentazione che sia al piano terra che al piano primo è in parte in marmo ed in grès di colore chiaro. Gli impianti non sono funzionanti, ma appare evidente la predisposizione per il funzionamento gli stessi.

Non risulta alcun elaborato catastale ed alcuna concessione originaria per la realizzazione dell'immobile.

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita).
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n. 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto; Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 11) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- 12) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Per le modalità relative a tale contratto di rinvia alle "Disposizioni generali sulla vendita senza incanto" allegate all'ordinanza di vendita.

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA CON INCANTO

- 1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palmi, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Palmi – settore esecuzioni immobiliari – Procedura N. 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. 75/2024 R.G.E.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del _____;

All'udienza del _____;

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

1. ritenuto che:

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

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

2. visto l'art.559, 3° e 4° comma c.p.c.;

ritenuto essenziale al fine di garantire un più celere ed efficace svolgimento della procedura di vendita sostituire il custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato e che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile tale sostituzione;

NOMINA

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore 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 rientrando 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:

€ **47.968,00** 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.asteanunci.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 San Giorgio Morgeto (RC), al Vico della Rondinella, 31 ed interessa un immobile con struttura in m.o. in buono stato di conservazione a due piani fuori terra e due piani sottostrada.

L'unità immobiliare è contraddistinta in categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolari).

Il Comune di San Giorgio Morgeto (RC) risulta regolamentato, da un punto di vista urbanistico, dal Piano Regolatore Comunale (PRG). L'immobile ricade nella Zona “A” Conservazione e Risanamento – Centro storico.

L'accesso al cespite avviene da Via XXV Aprile.

L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, ha una superficie utile di circa 196,85 mq e si compone di n. 2 piani sottostrada e n. 2 piani fuori terra per come meglio rappresentato nel rilievo allegato. I mq si sviluppano come indicato di seguito:

Piano sottostrada 1 di circa 46,35 mq;

Piano sottostrada 2 di circa 28,00 mq;

Piano Terra di circa 64,50 mq;

Piano Primo di circa 58,00 mq.

Per l'immobile in questione risulta esser presente agli atti del comune di San Giorgio Morgeto una “**COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**” n. 10/2017 del 27/06/2017 con protocollo gen. n. 4505 che riguarda, nello specifico, interventi volti alla sostituzione del manto di copertura dell'immobile.

All'interno dell'immobile insistono degli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali non risulta esser stata presentata presso gli uffici comunali alcuna istanza edilizia o esser stato rilasciato alcun titolo autorizzativo.

L'altezza interna dei locali varia nel sottoelencato modo:

- piano sottostrada 1 = 2,75 mt;

- piano sottostrada 2 = 1,80 mt;

- piano terra = 2,63 mt;

- piano primo = 2,63 mt.

Attualmente l'immobile si presenta allo stato rustico, senza porte interne e senza alcuna finitura, fatta eccezione per la pavimentazione che sia al piano terra che al piano primo è in parte in marmo ed in in grès di

colore chiaro. Gli impianti non sono funzionanti, ma appare evidente la predisposizione per il funzionamento gli stessi.

Non risulta alcun elaborato catastale ed alcuna concessione originaria per la realizzazione dell'immobile.

DISPOSIZIONI GENERALI IN TEMA DI VENDITA SENZA INCANTO

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