

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 72/2024 R.G.Es. promossa da

ORGANA SPV S.r.l.

contro

XXXXXXX XXXXXX XXXX XXX XXXXXX**INDICE**

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 72/2024.....	2
03. Dati Catastali.....	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	6
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	7
07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico.....	7
08. Diritto da vendere.....	9
09. Stato di possesso.....	9
10. Identificazione catastale.....	9
11. Confini.....	9
12. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	9
13. Conformità catastale.....	9
14. Conformità urbanistico-edilizia.....	10
15. Impianti.....	10
16. Servitù.....	10
17. Altro.....	10
18. Valutazione.....	10

Allegati

• il verbale di sopralluogo.....	13
• la copia dell'ispezione ipotecaria XXXXXX.....	14
• le copie delle ispezioni ipotecarie XXXX.....	18
• la copia dell'ipoteca ETR su altro immobile XXXXX.....	53
• la copia dell'atto di acquisto.....	56
• le visure catastali.....	62
• l'estratto di mappa.....	88
• l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali.....	89
• n° 2 foto aeree + n°24 foto.....	92
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	106
• il Permesso di Costruire.....	107
• la SCIA.....	111
• il certificato di agibilità.....	112
• la copia del bando.....	114
• la copia dell'ordinanza.....	116
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	120

01. Premessa

In data 04/04/2025, la G.E. dott.ssa Viviana Alessandra Piccione, ha conferito al sottoscritto dott.

Domenico De Santis, iscritto all'albo dei dottori agronomi e forestali della provincia di RC col n°327,

con studio in Palmi via Gioacchino Da Fiore n°9, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 72/2024 R.G.Es. I dati e le informazioni riportati, sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sull'immobile pignorato in San Ferdinando, zona area ASI. In data 16/05/2025, previo avviso alle parti nelle forme di rito, alla costante presenza del sottoscritto CTU, del proprio collaboratore ing. Palumbo Domenico, del custode giudiziario avv. Stefania Filippone e del sig. XXXXX XXXXX delegato dal liquidatore sig. XXXXX XXXXX, sono stati effettuati i rilievi plano-volumetrici e fotografici dell'immobile pignorato.

02. **Pignoramento p.e. n° 72/2024**, notificato in data 11/10/2024.

trascritto: in data 31/10/2024 al n° 19143 reg. gen. e al n° 15959 reg. part.

a favore: **ORGANA SPV srl**

sede: Conegliano (TV), cod.fisc.: 05277610266

per la piena proprietà degli immobili

contro: **XXXXXX – XXXXX XXXX XXXX,**

sede in Reggio Calabria, C.F.: XXXXXXXXX

Per la piena proprietà degli immobili

unità neg. 1: Opificio sito in San Ferdinando (RC), censito nel Catasto Fabbricati al Foglio **33** part. **540** per la piena proprietà (derivante da terreni in San Ferdinando Foglio 33 part.476 e Foglio 17 part.742).

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di San Ferdinando, bene intestato a XXXXXX. – XXX XXXX XXXXX XXXXX, con sede in Reggio Calabria c.f.: XXXXXXXXXX, per la piena proprietà :

Foglio 33 part.540, Cat. D/1, Rendita 8.388,20 €, via Zona Industriale snc, piano terra.

Tale identificativo deriva dalla Costituzione del 11/09/2013 pratica n.RC0277217 (n.2839.1/2013) in cui l'immobile era stato classato con una rendita proposta di 4.202,00 €. poi variata il 22/08/2014 con pratica n.RC0267499 (n.156512.1/2014) assumendo l'attuale classamento e rendita. L'opificio

sorge sulla part. 540 ente urbano di 5.058 mq, derivante dalla fusione di due terreni contigui in San Ferdinando Foglio 33 part.476 e Foglio 17 part.742. In particolare la part.742 del Foglio 17, è stata soppressa ed unita alla part.476 del Foglio 33 con istanza prot.250790/2013.

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

~ **Beni identificati nel Catasto Terreni Fabbricati di San Ferdinando (RC) Foglio 33, part. 476 e Foglio 17 part.742 (oggi Catasto Fabbricati di San Ferdinando Foglio 33 part.540).**

Intestato: in data antecedente al ventennio, per diritti pari alla piena proprietà, a XXXXXX XXX XXXXXX XXXXX XXXX XXX XXXXX XXX XXXXXX XXXXXX (cod.fisc.: XXXXXXXXXXXX)

Titolo: DECRETO DI ESPROPRIO, trascritto in data 07.01.1977 ai nn.305/291, a seguito di decreto prefettizio n.3440 del 20/12/1976.

Espropriato: XXXXXX fu XXXXXX nato a S. Ferdinando di Rosarno il XXXXXX.

Intestato: in data antecedente al ventennio, per diritti pari alla piena proprietà, a XXXXXX XXX XXXXXX XXXXX XXXX XXX XXXXX XXX XXXXXX XXXXXX (cod.fisc.: XXXXXXXXXXXX)

Titolo: DECRETO DI ESPROPRIO, trascritto in data 27/10/1976 ai nn.13514/1569, a seguito di decreto prefettizio n.3044 del 14/10/1976.

Espropriati: XXXXXX XXXXXX nato a S. Ferdinando di Rosarno il XXXXXX e XXXXXX XXXXXX XXXXXX nata a Cittanova il XXXXXX.

Intestato: in data antecedente al ventennio, per diritti pari alla piena proprietà, a XXXXXX XXX XXXXXX XXXXX XXXX XXX XXXXX XXX XXXXXX XXXXXX (cod.fisc.: XXXXXXXXXXXX)

Titolo: DECRETO DI ESPROPRIO, trascritto in data 29/10/1976 ai nn.13696/12743, a seguito di

ASTE
GIUDIZIARIE®

decreto prefettizio n.2887 del 07/10/1976.

Espropriati:

XXXXXXXX XXXXXX nata a S. Ferdinando di Rosarno il XXXXXX, XXXXX
XXXXXXXXXX nato a San Ferdinando di Rosarno il XXXXXX, XXXXX XXXXX nata a
Rosarno il XXXXXX.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intestato:

in data antecedente al ventennio, per diritti pari alla piena proprietà, a XXXXXX XXX
XXXXXXXX XXXXX XXXX XXX XXXXX XXX XXXXX XXXXXX (cod.fisc.:
XXXXXXXXXXXX)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Titolo:

DECRETO DI ESPROPRIO, trascritto in data 13/12/1976 ai nn.15728/14599, a seguito di
decreto prefettizio n.3220 del 30/11/1976.

Espropriati:

XXXX XXXXX nato a S. Eufemia d'Aspromonte il XXXXX e XXXX XXX nata a S.
Ferdinando il XXXXXX.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intestato:

in data antecedente al ventennio, per diritti pari alla piena proprietà, a XXXXXX XXX
XXXXXXXX XXXXX XXXX XXX XXXXX XXX XXXXX XXXXXX (cod.fisc.:
XXXXXXXXXXXX)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Titolo:

DECRETO DI ESPROPRIO, trascritto in data 26/08/1975 ai nn.9302/8550, a seguito di
decreto prefettizio n.768 del 01/08/1975.

Espropriati:

XXXXXXXX XXXXX fu XXXXX nata a Napoli il XXXXXX, XXXXX XXXX nata a Napoli
il XXXXXX, XXXXX XXXXX nata a Roma il XXXXXX, XXXX XXXX nato a Roma il
XXXXXX, XXXX XXXXX nato in XXXXXX il XXXXXX.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intestato:

in data antecedente al ventennio, per diritti pari alla piena proprietà, a XXXXXX XXX
XXXXXXXX XXXXX XXXX XXX XXXXX XXX XXXXX XXXXXX (cod.fisc.:
XXXXXXXXXXXX)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Titolo: DECRETO DI ESPROPRIO, trascritto in data 27/06/1975 ai nn.7128/6549, a seguito di decreto prefettizio n.4504 del 15/11/1974.

Espropriato: XXXXXXX XXXXXXX nato a S. Ferdinando XXXXXXX

~ **Beni identificati nel Catasto Terreni Fabbricati di San Ferdinando (RC) Foglio 33, part. 476 e Foglio 17 part.742 (oggi Catasto Fabbricati di San Ferdinando Foglio 33 part.540).**

Intestati: per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, a XXXXXXX XXX XXXXXXX XXXXX
XXXX XXX XXXXX XXX XXXXX XXXXXXX con sede in Reggio Calabria, cod.

fisc.: XXXXXXXXXXXX

Titolo: Atto di compravendita per notaio dott. Antonio De Tommasi del 16/05/2008, rep.81065, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il 16/06/2008 al n.11543 reg. gen. e al n.8620 reg. part.

Venditore: XXXXXXX XXX XXXXXXX XXXXX XXXX XXX XXXXX XXX XXXXX XXXXXXX
con sede in Reggio Calabria, cod. fisc.: XXXXXXXXXXXX, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

NOTA : la società esecutata XXXXXXX, acquista dal XXXXXXX i due terreni confinanti in San Ferdinando, distinti rispettivamente al Foglio 33 part.476 e al Foglio 17 part.742. Le due particelle originarie, vengono quindi fuse in un'unica particella che oggi viene identificata al Foglio 33 part.540 giusto Tipo Mappale n. 255014.1/2013 del 05/08/2013.

Successivamente, su tale terreno, la XXXXXXX realizza l'opificio e lo accatasta in data 11/09/2013 prat. n.RC0277217.

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Dalle visure effettuate in data 11/04/2025 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data 29/07/2013 al n°1069 Reg. Part. e al n°14863 Reg. Gen.

a favore: Banco di Napoli SpA con sede in Napoli, c.f.: 04485191219,

per la piena proprietà dei suoli in San Ferdinando, Foglio 33, part.476 e Foglio 17 part.742 per la somma di 320.000,00 €.

contro: XXXXXXX XXX XXXXXXX XXXXX XXXX XXX XXXXX XXX XX XXXXXXXXXX
 XXX XXXXXXX con sede in Reggio Calabria, cod. fisc.: XXXXXXXXXXXX per la piena proprietà dei suoli in San Ferdinando, Foglio 33, part.476 e Foglio 17 part.742

derivante da: concessione a garanzia di mutuo con atto per notaio dott. Federico Salvatore in Roccella Ionica (RC) del 29/07/2013 rep.30989/16038

Pignoramento di cui alla presente procedura, notificato in data 25/02/2021.

trascritto: in data 31/10/2024 al n° 19143 reg. gen. e al n° 15959 reg. part.

a favore: ORGANA SPV srl con sede in Conegliano (TV), cod.fisc.: 05277610266
 per la piena proprietà degli immobili

contro: XXXXX XXXXXXXX XXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX,
 sede in Reggio Calabria, cod.fisc.: XXXXXXXXX

Immobili: piena proprietà dell'Opificio sito in San Ferdinando (RC), censito nel Catasto Fabbricati al foglio **33** part. **540** (derivante da terreni in San Ferdinando Foglio 33 part.476 e Foglio 17 part.742);

Derivante da: atto di precetto del 23/07/2024 notificato a mezzo pec in pari data

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

In data successiva al pignoramento, non risultano altre iscrizioni e trascrizioni sui cespiti di cui alla presente procedura.

07. **Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico**

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

Comune di San Ferdinando, area ASI snc, II zona Industriale, opificio con annesso edificio per uffici ed

area edificabile, identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 33, part. 540.

Prezzo base d'asta _____ **369.200,00 €.**

Descrizione: Il cespite pignorato di cui al presente lotto unico è un opificio a semplice elevazione con annesso edificio per uffici ed area edificabile, ubicato nella II zona industriale del comune di San Ferdinando a circa 1.880 m dall'ingresso del porto di Gioia Tauro. L'edificio rimane in una zona pianeggiante, posta ad una quota altimetrica di 30 m s.l.m., completamente pianificata per lo sviluppo industriale. Dalla foto aerea allegata, si può vedere come l'intera area posta nella fascia orientale del porto, sia stata urbanizzata con un'efficiente rete infrastrutturale che consente un'ottima percorribilità ed accessibilità a tutti i lotti, molto ben collegati fra di essi e con la vicina bretella di collegamento veloce fra il porto e l'autostrada A2 del Mediterraneo. Nei pressi dell'opificio che ci occupa, vi sono diversi altri capannoni fra cui spicca il confinante centro di trasporti e logistica di dimensioni molto ragguardevoli. Nelle immediate vicinanze, vi è una vasta area interamente destinata alla produzione di energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici. Da un'ispezione generale dell'area industriale, si nota che molti dei lotti disponibili non sono ancora stati assegnati ed inoltre si vedono diversi capannoni che appaiono in disuso. Le strade e gli spazi pubblici non appaiono in buono stato di manutenzione (foto n°1).

Il lotto pignorato ha una forma rettangolare ed occupa una superficie complessiva di 5.058 mq. Nonostante il suolo confini direttamente con le strade pubbliche sia sul fronte anteriore sia su quello posteriore, l'accesso attualmente avviene solo attraversando il piazzale di un altro immobile di proprietà della stessa ditta (non pignorato), posto a sud est (foto n°2). Un ampio cancello scorrevole, separa i due immobili confinanti (foto n°3). Il cespite pignorato, di fatto, è suddiviso in due zone: nella parte settentrionale, vi è l'opificio collegato al corpo adibito ad uffici (di più piccole dimensioni), il tutto servito da un'ampia corte asfaltata (foto n°3 e n°4). La parte meridionale, invece, non è ancora edificata ed è invasa da rovi e piante infestanti (foto n°5). L'opificio è costituito da un grande capannone a semplice elevazione, realizzato con struttura prefabbricata in c.a.p. (foto n°7), provvisto di diversi

portoni d'ingresso adatti per il transito anche di automezzi di grandi dimensioni (foto n°9 e n°10).

All'interno del capannone, non vi sono attrezzature né arredi; la struttura prefabbricata rimane a vista ed appare in buone condizioni pur se in evidente lungo disuso. I pannelli prefabbricati della copertura, sono disposti a falde su travi sagomate in c.a. precompresso; in buone condizioni anche la pavimentazione di tipo industriale. In corrispondenza di uno dei portoni d'ingresso lato nord, vi è una vasca interrata parzialmente protetta da corrimani in tubolari metallici (foto n°13). L'ambiente interno, risulta piuttosto luminoso in quanto vi sono numerose finestre a nastro nella parte superiore delle pareti perimetrali (foto n°14). Nell'area di circa 421 mq originariamente destinata al frantoio, si notano alcune buche nella pavimentazione utili per i sottoservizi (foto n°16). La zona sud orientale di circa 324 mq, originariamente destinata alla lavorazione del prodotto biologico, è delimitata da pareti costituite da pannelli prefabbricati (foto n°12 e n°15). A confine con la parete meridionale del capannone, vi è un altro edificio, anch'esso realizzato con struttura in c.a. prefabbricata a semplice elevazione, ma di più piccole dimensioni. Tale edificio è adibito ad ufficio, è collegato direttamente al capannone ed è provvisto anche di porte per l'accesso diretto al piazzale esterno (foto n°18 e n°19). Vi è un ingresso di circa 22 mq con pianta ad "L" che distribuisce gli altri vani interni, compresa la zona servizi igienici, costituita da un antibagno e due bagnetti piastrellati e finestrati (foto n°20). Nell'angolo meridionale, vi è un vano di circa 20 mq, provvisto di finestre e di porta con maniglione antipanico che si apre sul piazzale (foto n°21 e n°22). Nell'angolo sud occidentale, vi è un altro vano di circa 23 mq, anch'esso provvisto di finestre (foto n°23). Tranne quest'ultimo vano, le altre stanze sono controsoffittate e presentano pareti rifinite e tinteggiate. Vi è infine un vano tecnico di circa 14 mq, non rifinito ed accessibile solo dal piazzale esterno (foto n°24).

In definitiva l'intero opificio a semplice elevazione occupa una superficie lorda di 873,16 mq, per una superficie netta calpestabile di 832,27 mq ed un'altezza utile interna che va da un minimo di 597 cm ad un massimo di 666 cm nel capannone, mentre nei locali controsoffittati dell'area adibita ad ufficio, l'altezza interna è di 300 cm.

08. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
09. **Stato di possesso:** la società XXXXXX è in liquidazione e le chiavi dell'immobile pignorato sono in mano al liquidatore, sig. XXXXX XXXXXX.
10. **Identificazione catastale:** Catasto fabbricati di San Ferdinando, **Foglio 33 part.540**, Cat. D/1, Rendita 8.388,20 €, via Zona Industriale snc, piano terra. Bene intestato a XXXXXX. – XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, con sede in Reggio Calabria c.f.: XXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà.
11. **Confini:** l'immobile confina con strade della zona industriale II (sul fronte anteriore e sul fronte posteriore), con altro capannone stessa ditta XXXXXX, con immobile della ditta XXXXXX srl, con immobile della ditta XXXXXX XXXXX XXXXX srl, salvo se altri.
12. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto [05](#)).
- Ipoteca volontaria iscritta in data 29/07/2013 al n°1069 Reg. Part. e al n°14863 Reg. Gen.
 - Pignoramento trascritto in data 31/10/2024 al n° 19143 reg. gen. e al n° 15959 reg. part.
13. **Conformità catastale:** l'ingombro e la suddivisione dell'immobile, sono conformi con quanto si rileva nelle planimetrie catastali.
14. **Conformità urbanistico-edilizia:** l'opificio e l'annesso corpo adibito ad uffici, è stato realizzato con Permesso di Costruire n°11/2010 prot. n°9236 del 22/10/2010 rilasciato al sig. XXXXX XXXXX nella sua qualità di presidente della XXXXXXXX. Il progetto prevedeva la realizzazione di un frantoio oleario costituito da due capannoni e da un corpo centrale più piccolo, da edificarsi in due successivi lotti funzionali. Così come previsto nel citato permesso di costruire n°11/2010, è stato dapprima realizzato il Lotto n°1 (costituito dagli edifici oggi visibili), rimandando ad un secondo momento la realizzazione del secondo capannone di completamento di cui al Lotto n°2, non realizzato. Nelle more, con SCIA n°09/13 prot.n°3008 del 27/03/2013, sono state segnalate delle diverse distribuzioni degli spazi interni del capannone ed un cambio di destinazione d'uso nel corpo più piccolo da adibirsi ad uffici. Il capannone ed il corpo uffici, sono corredati di certificato di agibilità prot.n°9053 del 14/11/2013. Gli immobili sono

conformi al citato permesso di costruire, così come parzialmente variato con la successiva SCIA.

15. **Impianti:** non vi è l'impianto di riscaldamento né di climatizzazione dell'aria. L'opificio è dotato di certificato di conformità dell'impianto elettrico, idraulico e antincendio ed anche di certificato di agibilità, ma si rilevano dei danneggiamenti alla centralina di controllo (foto n°17). I locali igienici versano in buone condizioni pur se in disuso da lungo tempo.

16. **Servitù:** allo stato attuale, l'accesso avviene solo attraversando il piazzale di un altro immobile di proprietà della stessa ditta (non pignorato). Tale problematica è facilmente superabile aprendo un varco nella recinzione e nella vegetazione, in quanto il lotto pignorato confina direttamente con la strada pubblica.

17. **Altro:** il lotto pignorato ricade interamente in area edificabile e sulla porzione meridionale era prevista la futura edificazione di un altro capannone, poi non realizzato.

18. **Valutazione:**

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.

Comune di San Ferdinando, II^a zona industriale snc, opificio con annesso corpo adibito ad ufficio a semplice elevazione e con ampio piazzale carrabile esterno, identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 33, part. 540.

Valore dell'intero: $(450,00 \text{ €/mq} \times 873,16 \text{ mq}) + (15,00 \text{ €/mq} \times 2.000,00 \text{ mq}) = 422.922,00 \text{ €}$.

L'opificio rimane nella II zona industriale di San Ferdinando, in un'area pianeggiante e ottimamente allacciata ad una ben pianificata rete stradale interna nonché alla bretella di collegamento fra il porto e l'autostrada A2. L'immobile pignorato è costituito da un grande capannone in c.a. prefabbricato a semplice elevazione adibito a frantoio oleario con annesso un corpo di fabbrica ad uso ufficio, serviti da ampi piazzali carrabili esterni. Entrambi gli edifici appaiono in disuso ma rimangono in buone condizioni generali: le strutture non presentano segni di dissesto, non vi sono infiltrazioni d'acqua piovana, né tracce di umidità; gli impianti tecnologici sono corredati di certificato di conformità; i locali igienici e i serramenti sono in buone condizioni. Gli edifici sono stati realizzati con tecnologie e

materiali moderni in tempi abbastanza recenti, infatti il certificato di agibilità è datato 2013. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta un'opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in un'ipotetica compravendita. Vista le buone condizioni generali, il comodo piazzale carrabile e l'ottima ubicazione in area industriale perfettamente collegata alla rete viaria, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 450,00 €/mq. Come già descritto sopra al punto 14, il progetto generale agli atti del comune, prevedeva la futura realizzazione di un altro capannone nell'area residuale: per tenere conto di tale suscettibilità edificatoria, si applica un valore parametrico di 15,00 €/mq per i circa 2.000 mq di suolo residuo attualmente inutilizzato. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 3% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,97) per tenere conto delle spese da affrontare per le opere di manutenzione e per la realizzazione di un accesso autonomo. All'intero si applica infine una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

Valore al netto delle decurtazioni:

$$(0,90 \times 0,97 \times 450,00 \text{ €/mq} \times 873,16 \text{ mq}) + (0,90 \times 0,97 \times 15,00 \text{ €/mq} \times 2.000,00 \text{ mq}) = 369.210,91 \text{ €}.$$

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

Prezzo base d'asta _____ **369.200,00 €.**

Palmi, 28/05/2025

Il ctu
dott. agr. De Santis Domenico



Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 72/2024

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

AVVISA

CHE IL G.E. DOTT.SSA VIVIANA ALESSANDRA PICCIONE CON ORDINANZA DEL _____
 HA FISSATO DAVANTI A SE' NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI
 FALCONE DEL TRIBUNALE DI PALMI SITO IN VIA ROMA, L'UDIENZA DEL _____
ORE 9,30 PER LA VENDITA SENZA INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA
 DI ORGANA SPV SRL CON IL SUO PROCURATORE AVV. SANTO SPAGNOLO, CREDITORE PROCEDENTE
 NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 72/2024 R.G.E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Comune di San Ferdinando, II zona industriale area ASI snc, piena proprietà di un opificio a semplice elevazione con annesso corpo di fabbrica ad uso ufficio, identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 33, part. 540. Il capannone rimane in un'area pianeggiante e ottimamente allacciata ad una ben pianificata rete stradale interna nonché alla bretella di collegamento fra il porto e l'autostrada A2. L'immobile pignorato è costituito da un grande capannone in c.a. prefabbricato a semplice elevazione adibito a frantoio oleario con annesso un corpo di fabbrica ad uso ufficio, serviti da ampi piazzali carrabili esterni. Entrambi gli edifici occupano una superficie totale lorda di 873,16 mq; appaiono in disuso ma rimangono in buone condizioni generali: le strutture non presentano segni di dissesto, non vi sono infiltrazioni d'acqua piovana, né tracce di umidità; gli impianti tecnologici sono corredati di certificato di conformità; i locali igienici e i serramenti sono in buone condizioni. Gli edifici sono stati realizzati con tecnologie e materiali moderni in tempi abbastanza recenti, infatti il certificato di agibilità è datato 2013. L'edificio in c.a. prefabbricato, è stato realizzato con Permesso di Costruire n°11/2010 prot. n°9236 del 22/10/2010 e con SCIA n°09/13 prot.n°3008 del 27/03/2013. Il progetto generale agli atti del comune, prevedeva la futura realizzazione di un altro capannone nell'area residuale. Il capannone ed il corpo uffici, sono corredati di certificato di agibilità prot.n°9053 del 14/11/2013.

Prezzo base d'asta _____ **369.200,00 €.**
Offerta minima in aumento _____ **€.**

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita).
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art 571 C.P.C per come novellato dal D.L 83/015;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c, per come novellato dal D.L 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art.573 c.è.c per come novellato D.L 83/2015
 - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si 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.72/2024" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra 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. Il relativo importo, non conoscibile a priori, sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione salvo il deposito di un importo forfettario per come indicato al punto successivo;
- 7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base(30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad € 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n.72/2024, 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 è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del **migliore** offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini della individuazione della migliore offerta il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, per come indicato nell'art. 573 c.p.c per come novellato dal D.L.83/015. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.173 c.p.c il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

- 11) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Per le modalità relative a tale contratto si rinvia alle "Disposizioni generali sulla vendita senza incanto" allegate all'ordinanza di vendita.

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

Palmi li

Il Cancelliere A2/F4



Tribunale di Palmi
Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 72/2024 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”.

- o Convoca il professionista nominato custode e destinatario di delega parziale il giorno _____ per il conferimento dell’incarico e la visione dei compiti affidati
- o 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 o delegato verrà retribuita esclusivamente all’esito dell’approvazione del rendiconto finale della gestione al momento dell’approvazione del piano di riparto, a meno che tutti i creditori non siano concordi nella richiesta di riparto parziale, a carico della procedura, che in ogni caso deve essere autorizzata dal G.e.;

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

- che le competenze in favore del delegato verranno calcolate ai sensi D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e quelle del custode ai sensi del D.M. n. 80/ 2009. Sono poste a carico dell’aggiudicatario o dell’assegnatario **la metà** del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale, ai sensi dell’art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227.

- che l’eventuale rinuncia alla vendita da parte del creditore che oggi ha dato impulso alla procedura dovrà essere comunicata, anche via fax, al custode incaricato degli adempimenti pubblicitari, almeno 4 mesi prima della data fissata per la vendita e che, in questo caso, il custode dovrà dare comunicazione dell’avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se taluni di essi intenda ugualmente procedere alla vendita anticipando la spese necessarie al compimento delle prescritte formalità pubblicitarie;

dato atto di quanto sopra:

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

DISPONE

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

€. **369.200,00** 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 senza incanto, l'ambito di estensione della custodia oggi conferita ed ogni altro aspetto normativo inerente lo svolgimento e la disciplina della presente procedura sia regolato dalle depositate "Disposizioni generali in materia di vendita senza incanto" che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere;

RENDE NOTO

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

DISPONE

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

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

LOTTO UNICO

Descrizione: Comune di San Ferdinando, II zona industriale area ASI snc, opificio a semplice elevazione con annesso corpo di fabbrica ad uso ufficio. Il capannone rimane in un'area pianeggiante e ottimamente allacciata ad una ben pianificata rete stradale interna nonché alla bretella di collegamento fra il porto e l'autostrada A2. L'immobile pignorato è costituito da un grande capannone in c.a. prefabbricato a semplice elevazione adibito a frantoio oleario con annesso un corpo di fabbrica ad uso ufficio, serviti da ampi piazzali carrabili esterni. Entrambi gli edifici occupano una superficie totale lorda di 873,16 mq; appaiono in disuso ma rimangono in buone condizioni generali: le strutture non presentano segni di dissesto, non vi sono infiltrazioni d'acqua piovana, né tracce di umidità; gli impianti tecnologici sono corredati di certificato di conformità; i locali igienici e i serramenti sono in buone condizioni. Gli edifici sono stati realizzati con tecnologie e materiali moderni in tempi abbastanza recenti, infatti il certificato di agibilità è datato 2013.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: la società XXXXX è in liquidazione e le chiavi dell'immobile pignorato sono in mano al liquidatore, sig. XXXX XXXX.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati di San Ferdinando, Foglio 33 part.540, Cat. D/1, Rendita 8.388,20 €, via Zona Industriale snc, piano terra. Bene intestato a XXXXXX – XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXX, con sede in RC c.f.: XXXXXXXX, per la piena proprietà

Confini: l'immobile confina con strade della zona industriale II (sul fronte anteriore e sul fronte posteriore), con altro capannone stessa ditta XXXXX, con immobile della ditta XXXXXX srl, con immobile della ditta XXXXXX XXXXX XXXXX srl, salvo se altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta in data 29/07/2013 al n°1069 Reg. Part. e al n°14863 Reg. Gen. - Pignoramento trascritto in data 31/10/2024 al n° 19143 reg. gen. e al n° 15959 reg. part.

Conformità catastale: l'ingombro e la suddivisione dell'immobile, sono conformi con quanto si rileva nelle planimetrie catastali.

Conformità urbanistico-edilizia: l'opificio e l'annesso corpo adibito ad uffici, è stato realizzato con Permesso di Costruire n°11/2010 prot. n°9236 del 22/10/2010. Il progetto prevedeva la realizzazione di un frantoio oleario costituito da due capannoni e da un corpo centrale più piccolo, da edificarsi in due successivi lotti funzionali. E' stato dapprima realizzato il Lotto n°1 (costituito dagli edifici oggi visibili), rimandando ad un secondo momento la realizzazione del secondo capannone di completamento di cui al Lotto n°2, non realizzato. Nelle more, con SCIA n°09/13 prot.n°3008 del 27/03/2013, sono state segnalate delle diverse distribuzioni degli spazi interni del capannone ed un cambio di destinazione d'uso nel corpo più piccolo da adibirsi ad uffici. Il capannone ed il corpo uffici, sono corredati di certificato di agibilità prot.n°9053 del 14/11/2013. Gli immobili sono conformi al citato permesso di costruire, così come parzialmente variato con la successiva SCIA.

Impianti: non vi è l'impianto di riscaldamento né di climatizzazione dell'aria. L'opificio è dotato di certificato di conformità dell'impianto elettrico, idraulico e antincendio ed anche di certificato di agibilità, ma si rilevano dei danneggiamenti alla centralina di controllo. I locali igienici versano in buone condizioni pur se in disuso da lungo tempo.

Servitù: allo stato attuale, l'accesso avviene solo attraversando il piazzale di un altro immobile di proprietà della stessa ditta (non pignorato). Tale problematica è facilmente superabile aprendo un varco nella recinzione e nella vegetazione, in quanto il lotto pignorato confina direttamente con la strada pubblica.

Altro: il lotto pignorato ricade interamente in area edificabile e sulla porzione meridionale era prevista la futura edificazione di un altro capannone, poi non realizzato.

DISPOSIZIONI GENERALI IN TEMA DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE il nome** di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita). Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c per come novellato dal D.L. n. 83/2015 (75% del prezzo base d'asta)
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
 - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L. n. 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per come novellato D.L. n. 83/2015
 - a. 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.72/2024" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) le competenze in favore del delegato verranno calcolate ai sensi D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e quelle del custode ai sensi del D.M. n. 80/ 2009. Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227;
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode/delegato posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base (30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad euro 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n.72/2024, 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.72/2024". 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.asteanunci.it);
- 2) pubblicazione almeno quarantacinque giorni 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 incombeni pubblicitari dovrà essere prodotta in udienza da parte dell'incaricato a tale incombenza, creditore procedente /custode: attestazione dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e copia del quotidiano.

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