

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 48/2021 R.G.Es. riunita con n° 77/2025 promossa da

SIRIO NPL srl

contro

XXXX XXXXX

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 48/2021 – Pignoramento p.e. n° 77/2025.....	2
03. Dati Catastali	3
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	8
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 2)	8

Allegati

• il verbale di sopralluogo	9
• la copia dell'ispezione ipotecaria XXXX XXXXX.....	11
• la copia dell'ispezione ipotecaria XXXXX XXXX.....	15
• la copia dell'atto di compravendita del 16/05/1989	19
• la Concessione Edilizia e il collaudo del solo seminterrato.....	24
• l'estratto di mappa catastale	32
• le visure al catasto terreni	34
• la copia del bando	43
• la copia dell'ordinanza.....	47
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	52

01. Premessa

In data 09/02/2026, il G.E. d.ssa Marta Caineri ha conferito al sottoscritto ing. Domenico Palumbo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di RC col n° A 1397, con studio in Palmi via Rosselli n°23, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° n° 48/2021 R.G.Es. riunita con n° 77/2025. Le informazioni e i dati riportati, sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento siti in Oppido Mamertina al n°248 di corso Aspromonte (oggi via G. Mittiga). Il primo sopralluogo, con avviso alle parti nelle forme di rito, era stato fissato per il 30/03/2026 ma, con pec del 26/03/2026, l'esecutata ha manifestato la propria indisponibilità a partecipare per motivi di salute. Il sopralluogo è stato quindi rinviato al 08/04/2026. Alla data stabilita, alla presenza del sottoscritto

CTU, del custode giudiziario dott. Santo Arcangelo Ciccone e della sig.ra XXXX XXXX, sono stati rilevati e fotografati gli immobili pignorati. La sig.ra XXXXX dichiara : *“abbiamo fatto una proposta transattiva al creditore procedente per chiudere il debito, ma non abbiamo mai ricevuto una risposta. Siamo sempre disponibili a raggiungere un accordo finanziario per una ragionevole transazione”*.

02. **Pignoramento p.e. n° 48/2021**, notificato in data 27/07/2021

trascritto: 27/09/2021 al n°162248 Reg.Gen. e al n°13674 Reg.Part.

a favore: SIRIO NPL srl, con sede in Conegliano (TV),

cod.fisc.: 05122460263

Per la quota di 1/2 della piena proprietà di tutte le unità negoziali

contro: XXXXX XXXXX, nata a XXXX XXXXX (RC) il XXXXXX

cod.fisc.: XXXXXXXXXX

Per la quota di 1/2 della piena proprietà di tutte le unità negoziali

Immobile 1: Appartamento civile A2 in Oppido Mamertina, **Foglio 28 part.174 sub.5** piano 2

Immobile 2: Appartamento civile A2 in Oppido Mamertina, **Foglio 28 part.174 sub.4** piano 1

Pignoramento p.e. n° 77/2025 poi riunita con n° 48/2021, notificato in data 07/10/2025.

trascritto: 31/10/2025 al n°19772 Reg.Gen. e al n°16039 Reg.Part.

a favore: SIRIO NPL srl, con sede in Conegliano (TV),

cod.fisc.: 05122460263

Per la piena proprietà di tutte le unità negoziali

contro: XXXXX XXXXX, nata a XXXXX XXXX (RC) il XXXXXX

cod.fisc.: XXXXXXXXXX

Per la piena proprietà di tutte le unità negoziali

Immobile 1: Appartamento civile A2 in Oppido Mamertina, **Foglio 28 part.174 sub.5** piano 2

Immobile 2: Appartamento civile A2 in Oppido Mamertina, **Foglio 28 part.174 sub.4** piano 1

Nota

- Sulle unità immobiliari non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutata così come risulta dai registri immobiliari.

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Oppido Mamertina, beni ancora intestati per la quota di 1/2 ciascuno ai coniugi XXXXX XXXX e XXXX XXXXXX per ineseguita voltura :

Foglio 28 part. 174 sub. 4, appartamento per civile abitazione, strada statale 112 (oggi via Mittiga), piano primo, cat.A/2, cl.2, cons. 10,5 vani, totale 235 mq, totale escluso aree scoperte 223 mq, rendita 569,39 €. I dati derivano da unità afferenti edificate in sopraelevazione prat.RC0279996 del 22/12/2003 e relativa ultimazione di fabbricato urbano prat.RC0122786 del 04/06/2004 con successiva variazione nel classamento prat.RC0128654 del 11/06/2004. Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015.

Foglio 28 part. 174 sub. 5, appartamento per civile abitazione, strada statale 112 (oggi via Mittiga), secondo primo, cat.A/2, cl.2, cons. 10,5 vani, totale 234 mq, totale escluso aree scoperte 223 mq, rendita 569,39 €. I dati derivano da unità afferenti edificate in sopraelevazione prat.RC0279996 del 22/12/2003 e relativa ultimazione di fabbricato urbano prat.RC0122786 del 04/06/2004 con successiva variazione nel classamento prat.RC0128654 del 11/06/2004. Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015.

I due appartamenti pignorati fanno parte di un maggior fabbricato che insiste sulla part.174 che al Catasto Terreni è classificata come ente urbano di 1.720 mq complessivi. Tale part.174 deriva dal frazionamento dell'originaria part.17 di maggior consistenza. Il frazionamento della part.17 originaria, tra l'altro, ha dato origine alla part.147 (interamente usucapita da XXXX XXXX con sentenza del 1989) e alla part.165 (che è stata usucapita da XXXX XXXX XXXXX e XXXXX XXXX con sentenza del 1989 e poi venduta ai coniugi XXXXX XXXX e XXXXX XXXXX con atto

del 1989).

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

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Oppido Mamertina, foglio 28, part. 17 (da cui deriva l'odierna part.174).**

Intestato: in data antecedente al ventennio, per la quota di 1/8 di 1/13 della piena proprietà, al sig. XXXX XXXXX, nato a XXXX XXXXX (RC) il XXXXXX cod.fisc.: XXXXXXXXXXXXX

Titolo: atto di donazione accettata per notaio Frosina Margherita in Oppido, del 15/06/1981 rep.42, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il 26/06/1981 ai nn.8255/7426.

donatario: per la quota di 1/8 di 1/13 della piena proprietà, al sig. XXXX XXXXX, nato a XXXXX XXXXX (RC) il XXXXX cod.fisc.: XXXXXXXXXXXXX

Intestato: in data antecedente al ventennio, per la quota di 7/8 di 1/13 della piena proprietà, ai coniugi XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX

Titolo: atto di donazione accettata per notaio Frosina Margherita in Oppido, del 15/06/1981 rep.42, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il 26/06/1981 ai nn.8255/7427.

donatari: per la quota di 7/8 di 1/13 della piena proprietà, ai coniugi XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, che diventano così proprietari di 1/13 del totale

~ **Beni identificati nel Catasto Terreni di Oppido Mamertina, foglio 28, part. 147 (derivata dall'originaria part. 17 e poi soppressa e unita all'odierna part.174).**

Intestato: in data antecedente al ventennio, per la piena proprietà, a XXXXX XXXX come sopra identificato.

Titolo: sentenza di acquisto per usucapione del 16/02/1989 numero 3/89 emessa dal Pretore

di Oppido Mamertina, trascritta il 15/03/1989 al n°3348 reg. part. e al n°3916 reg. gen.

usucapiente: per la piena proprietà, XXXXXX XXXXXX come sopra identificato

~ **Beni identificati nel Catasto Terreni di Oppido Mamertina, foglio 28, part. 165 (derivata dall'originaria part. 17 e poi soppressa e unita all'odierna part.174).**

Intestato: in data antecedente al ventennio, per la piena proprietà (1/2 ciascuno), a XXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXXX come sopra identificati.

Titolo: atto di compravendita del 16/05/1989 per notaio Luisa Calogero in Oppido Mamertina, rep.7452, trascritto il 29/05/1989 al n°6141 reg. part. e al n°7286 reg. gen.

acquirenti: per la piena proprietà, (1/2 ciascuno), a XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXX come sopra identificati.

Venditori: XXXXX XXXXX XXXX, nata a XXXXX il XXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXX, nata a XXXXX (XX) il XXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXX per la piena proprietà, (1/2 ciascuno).

Nota : Sul terreno part.174 (di piena proprietà di XXXX XXXXX e XXXXX XXXXX per 1/2 ciascuno) i coniugi edificano il maggior fabbricato (al primo e al secondo piano, vi sono gli appartamenti pignorati sub.4 e sub.5).

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 18/02/2026 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 23/05/2006 al n°1635 reg. part. e al n°10648 reg. gen.

a favore: BANCA CARIME SpA, sede in Cosenza, cod.fisc.: 13336590156
per la piena proprietà dell'appartamento in Oppido Mamertina , foglio 28, part. 174
sub.4

contro: XXXXXXXX XXXXX nata a XXXX XXXX (RC) il XXXXXXXX,
c.f.: XXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 della piena proprietà;
XXXXXXXX XXXXX nato a XXX XXXXX (RC) il XXXXXXXX,
c.f.: XXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 della piena proprietà.

derivante da: garanzia di mutuo fondiario per notaio Maria Tripodi del 18/05/2006, Rep. 25906
capitale 87.000,00 €, Ipoteca 130.500,00 €, Durata 10 anni e 3 mesi

- **Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data 26/10/2006 al n°4756 reg. part. e al n°22404 reg. gen.

a favore: BANCA CARIME SpA, sede in Cosenza, cod.fisc.: 13336590156
per la piena proprietà degli appartamenti in Oppido Mamertina , foglio 28, part. 174
sub.4, sub.5.

contro: XXXXXXXX XXXX nata a XXXX XXXX (RC) il XXXXXXXX,
c.f.: XXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 della piena proprietà, quale terzo
datore d'ipoteca.
XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXX XXXXX (RC) il XXXXXXXX,
c.f.: XXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 della piena proprietà, quale terzo
datore d'ipoteca.
XXXXXXXX DI XXXXX XXXXX E C. snc, sede XXXX XXXXX, cod.fisc.:
XXXXXXXXX quale debitore non datore d'ipoteca.

derivante da: garanzia di mutuo fondiario per notaio Maria Tripodi del 23/10/2006, Rep. 26467
capitale 200.000,00 €, Ipoteca 300.000,00 €, Durata 20 anni e 3 mesi

- **Pignoramento**, notificato in data 27/07/2021.

trascritto: 27/09/2021 al n°162248 Reg.Gen. e al n°13674 Reg.Part.

a favore: SIRIO NPL srl, con sede in Conegliano (TV),

cod.fisc.: 05122460263 Per la quota di 1/2 della piena proprietà degli appartamenti in Oppido Mamertina Foglio 28, part.174 sub.4 e sub.5

contro: XXXXXXX XXXXXX, nata a XXXX XXXXX (RC) il XXXXXXX

cod.fisc.: XXXXXXXXXXXXXXX Per la quota di 1/2 della piena proprietà degli appartamenti in Oppido Mamertina Foglio 28, part.174 sub.4 e sub.5

derivante da: atto di precetto notificato in data 04/05/2021

- **Ipoteca legale:**

iscritta: in data 17/09/2025 al n°1683 reg. part. e al n°16987 reg. gen.

a favore: SOGET SPA SOCIETA DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI, sede Pescara

cod.fisc.: 01807790686, per 1/2 della piena proprietà degli appartamenti in Oppido Mamertina, Foglio 28, part. 174 sub.4 e sub.5

contro: XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXX XXXXX (RC) il XXXXXXX,

c.f.: XXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 della piena proprietà degli appartamenti in Oppido Mamertina, Foglio 28, part. 174 sub.4 e sub.5

derivante da: ingiunzione fiscale del 03/09/2025 rep. 111452

capitale 22.458,01 €, oltre interessi e spese per un totale di 44.916,02 €.

- **Pignoramento**, notificato in data 07/10/2025.

trascritto: 31/10/2025 al n°19772 Reg.Gen. e al n°16039 Reg.Part.

a favore: SIRIO NPL srl, con sede in Conegliano (TV),

cod.fisc.: 05122460263 Per la piena proprietà degli appartamenti in Oppido Mamertina, Foglio 28, part. 174 sub.4 e sub.5

contro: XXXXXXX XXXXXXX, nata a XXXX XXXXX (RC) il XXXXXXX

cod.fisc.: XXXXXXXXXXXXXXX Per la piena proprietà degli appartamenti in Oppido

Mamertina, Foglio 28, part. 174 sub.4 e sub.5

derivante da: atto di precetto per la complessiva somma di 117.190,73 €. oltre interessi e spese.

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

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 18/02/2026 risulta che successivamente al pignoramento del 7/10/2025, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate altre formalità pregiudizievoli.

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

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 2 lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

LOTTO 1

Comune di Oppido Mamertina, via Giuseppe Mittiga (già corso Aspromonte) n°248, piena proprietà dell'appartamento di 257,39 mq lordi (225,08 mq netti) oltre 80,10 mq di balconi e veranda, sito al primo piano (secondo fuori terra) di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al

Foglio 28 part. 174 sub. 4

Prezzo base d'asta _____ **159.600,00 €.**

LOTTO 2

Comune di Oppido Mamertina, via Giuseppe Mittiga (già corso Aspromonte) n°248, piena proprietà dell'appartamento di 217,25 mq lordi (184,53 mq netti) oltre 120,24 mq di balconi e verande, sito al secondo piano (terzo fuori terra) di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al

Foglio 28 part. 174 sub. 5

Prezzo base d'asta _____ **143.600,00 €.**

Il ctu
ing. Domenico Palumbo



Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

n° 48/2021 R.G.Es. riunita con n° 77/2025

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

AVVISA

CHE IL G.E. DOTT.SSA MARTA CAINERI CON ORDINANZA DEL _____ HA FISSATO DAVANTI A SE' NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI FALCONE DEL TRIBUNALE DI PALMI SITO IN VIA ROMA L'UDIENZA DEL _____ ORE 9,30 PER LA VENDITA SENZA INCANTO E, NEL CASO DI ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA SENZA INCANTO, L'UDIENZA DEL _____ ORE 12,00 PER LA VENDITA CON INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI SIRIO NPL SRL E PER ESSA QUALE MANDATARIA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA, CON IL SUO PROCURATORE AVV. ANTONIO FERRARA, CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 48/2021 R.G.Es. RIUNITA CON N° 77/2025

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Comune di Oppido Mamertina (RC), piena proprietà di un appartamento sito al primo piano di un maggior fabbricato in c.a. ubicato in via G. Mittiga n°248 (già corso Aspromonte), identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 28 part. 174 sub. 4** cat.A/2, cl.2, cons. 10,5 vani, totale 235 mq, totale escluso aree scoperte 223 mq, rendita 569,39 €. L'immobile ricade in un'area pianeggiante, periferica ma non molto distante dal centro, frontistante una strada di primaria importanza. Scala condominiale rifinita in marmo di pregio; non c'è l'ascensore. L'appartamento è costituito da un soggiorno di 30 mq, un grande living/cucina/soggiorno di oltre 52 mq, tre camere da letto, uno studio, un ripostiglio, un lungo corridoio, due locali igienici completi e rifiniti, un grande balcone con veranda. L'appartamento è ben rifinito e in ottimo stato di manutenzione; impianti elettrico ed idrico-sanitario efficienti; impianto di riscaldamento alimentato da termo camino; climatizzatori in molte camere. L'appartamento occupa una superficie lorda totale di ben 257,39 mq, per una superficie calpestabile di 225,08 mq ed un'altezza utile interna di 295 cm, oltre 80,10 mq di balconi e veranda. L'edificio è corredato di Concessione Edilizia n°15/90 del 4/6/1990. Da sanare piccole difformità catastali e urbanistiche.

Prezzo base d'asta _____ **159.600,00 €.**

Offerta minima in aumento _____ **€.**

LOTTO 2

Comune di Oppido Mamertina (RC), piena proprietà di un appartamento sito al secondo piano di un maggior fabbricato in c.a. ubicato in via G. Mittiga n°248 (già corso Aspromonte), identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 28 part. 174 sub. 5** cat.A/2, cl.2, cons. 10,5 vani, totale 234 mq, totale escluso aree scoperte 223 mq, rendita 569,39 €. L'immobile ricade in un'area pianeggiante, periferica ma non molto distante dal centro, frontistante una strada di primaria importanza. Scala condominiale rifinita in marmo di pregio; non c'è l'ascensore. L'appartamento è costituito da un soggiorno di 30 mq, una grande cucina/soggiorno di 39 mq, tre camere da letto, una camera, un piccolo ripostiglio, un lungo corridoio, due locali igienici completi e rifiniti, un grande balcone con veranda e grande terrazzo coperto da tettoia. L'appartamento è ottimamente rifinito e in ottimo stato di manutenzione; impianti elettrico ed idrico-sanitario efficienti; impianto di riscaldamento alimentato da termo camino; climatizzatori in molte camere. L'appartamento occupa una superficie lorda totale di ben 217,39 mq, per una superficie calpestabile di 184,53 mq ed un'altezza utile interna al controsoffitto di 290 cm, oltre 120,24 mq di balconi, veranda e terrazzo coperta. L'edificio è corredato di Concessione Edilizia n°15/90 del 4/6/1990. Da sanare difformità catastali e urbanistiche.

Prezzo base d'asta _____ **143.600,00**
 €.

Offerta minima in aumento _____ €.

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita).
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n. 48/2021 R.G.Es. riunita con n° 77/2025" 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. 48/2021 R.G.Es. riunita con n° 77/2025, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza;

- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto; Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 11) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- 12) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Per le modalità relative a tale contratto di rinvia alle "Disposizioni generali sulla vendita senza incanto" allegate all'ordinanza di vendita.

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA CON INCANTO

- 1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palmi, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Palmi – settore esecuzioni immobiliari – Procedura N. 48/2021 R.G.Es. riunita con n° 77/2025, 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. 48/2021 R.G.Es. riunita con n° 77/2025- 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 ommesso 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



Tribunale di Palmi
Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 48/2021 R.G.Es. riunita con n° 77/2025.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del _____;

All'udienza del _____;

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

1. ritenuto che:

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

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

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

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

NOMINA

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

_____ nato/a a _____ (____) il _____

con studio in _____

Telefono _____ **Fax** _____ **email** _____ **@** _____

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

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

L.c.s. _____

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

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

DISPONE

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

ASSEGNA

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

PRECISA

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

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

- che l’onorario del custode per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie (fino ad un massimo di € 500,00 a prescindere dal numero di gravami cancellati), nonché per la registrazione, 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 4 lotti ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d’asta) a:

€.	159.600,00	per il 1° lotto
€.	143.600,00	per il 2° lotto

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

FISSA

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

FISSA

l’udienza per la deliberazione sull’offerta e per l’eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell’art.573 c.p.c. per il giorno ore 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 1° lotto
€	per il 2° lotto

DISPONE

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

RENDE NOTO

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

DISPONE

-(**PUBBLICITA' A CURA DEL CUSTODE**) che della vendita sia data pubblica notizia, a cura del custode giudiziario oggi nominato a spese del creditore che da impulso alla vendita _____, secondo le modalità illustrate nelle "Disposizioni generali in tema di vendita senza incanto" 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 1

Descrizione: Comune di Oppido Mamertina (RC), piena proprietà di un appartamento sito al primo piano di un maggior fabbricato in c.a. ubicato in via G. Mittiga n°248 (già corso Aspromonte). L'immobile ricade in un'area pianeggiante, periferica ma non molto distante dal centro, frontistante una strada di primaria importanza. Scala condominiale rifinita in marmo di pregio; non c'è l'ascensore. L'appartamento è costituito da un soggiorno di 30 mq, un grande living/cucina/soggiorno di oltre 52 mq, tre camere da letto, uno studio, un ripostiglio, un lungo corridoio, due locali igienici completi e rifiniti, un grande balcone con veranda. L'appartamento è ben rifinito e in ottimo stato di manutenzione; impianti elettrico ed idrico-sanitario efficienti; impianto di riscaldamento alimentato da termo camino; climatizzatori in molte camere. L'appartamento occupa una superficie lorda totale di ben 257,39 mq, per una superficie calpestabile di 225,08 mq ed un'altezza utile interna di 295 cm, oltre 80,10 mq di balconi e veranda.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: l'appartamento è occupato dall'esecutata e dal figlio XXXX XXXX con la sua famiglia.

Identificazione catastale: in Oppido Mamertina al Catasto Fabbricati **Foglio 28 part. 174 sub. 4** cat.A/2, cl.2, cons. 10,5 vani, totale 235 mq, totale escluso aree scoperte 223 mq, rendita 569,39 €; intestato ai coniugi XXXXX XXXXX e XXXX XXXXX per 1/2 ciascuno della piena proprietà, per ineseguita voltura.

Confini: l'appartamento confina con via G. Mittiga, con scala condominiale, con sottostante autosalone e sovrastante appartamento stessa ditta, con suolo germani XXXXX, salvo se altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta in data 23/05/2006 al n°1635 reg. part. e al n°10648 reg. gen. - Ipoteca volontaria iscritta in data 26/10/2006 al n°4756 reg. part. e al n°22404 reg. gen. - Pignoramento trascritto in data 27/09/2021 al n°162248 Reg.Gen. e al n°13674 Reg.Part. - Ipoteca legale iscritta in data 17/09/2025 al n°1683 reg. part. e al n°16987 reg. gen. - Pignoramento trascritto in data 31/10/2025 al n°19772 Reg.Gen. e al n°16039 Reg.Part.

Conformità catastale: vi sono delle difformità : invece dell'unico lungo balcone realmente esistente, agli atti del Catasto si vedono tre distinti balconi distanziati fra di loro; inoltre si vede una rientranza nel fronte nord occidentale mentre nella realtà c'è stato un ampliamento che ha annullato tale rientranza; infine, nella planimetria catastale, non compare il ripostiglio realizzato sul balcone nell'angolo sud orientale dell'edificio. Catastalmente l'appartamento risulta ancora intestato ai coniugi XXXXX XXXX e XXXXXXX XXXXX per 1/2 ciascuno della piena proprietà, per ineseguita voltura.

Conformità urbanistico-edilizia: il maggior edificio, è corredato di Concessione Edilizia n°15/90 per "la costruzione di un fabbricato in c.a. a tre piani f.t. oltre seminterrato" rilasciata a XXXXX XXXXXXX il 4/6/1990. Il solo piano seminterrato, risulta corredato di collaudo statico depositato presso il Genio Civile di RC il 16/09/1991 al n°1739, quando i tre piani in elevazione non erano ancora stati realizzati. Vi sono alcune difformità rispetto al progetto approvato: è stato realizzato un unico grande balcone invece dei tre distinti balconi approvati; vi è un piccolo ampliamento di 1,97 mq che annulla la rientranza prevista sul fronte nord occidentale; è stato realizzato un piccolo ripostiglio sul balcone.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia, con centralina apparentemente conforme alla legislazione vigente. La particolarità, però, è che l'impianto elettrico del piano terra e quello del primo piano, fanno capo ad un unico contatore. Efficiente l'impianto idrico-sanitario. Vi è la caldaia metanizzata; l'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, è alimentato dal termo camino. Diverse camere sono provviste di climatizzatori del tipo split interno/unità esterna.

Servitù: non vi sono servitù.

Altro: non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute.

LOTTO 2

Descrizione: Comune di Oppido Mamertina (RC), piena proprietà di un appartamento sito al secondo piano di un maggior fabbricato in c.a. ubicato in via G. Mittiga n°248 (già corso Aspromonte). L'immobile ricade in un'area pianeggiante, periferica ma non molto distante dal centro, frontistante una strada di primaria importanza. Scala condominiale rifinita in marmo di pregio; non c'è l'ascensore. L'appartamento è costituito da un soggiorno di 30 mq, una grande cucina/soggiorno di 39 mq, tre camere da letto, una camera, un piccolo ripostiglio, un lungo corridoio, due locali igienici completi e rifiniti, un grande balcone con veranda e grande terrazzo coperto da tettoia. L'appartamento è ottimamente rifinito e in ottimo stato di manutenzione; impianti elettrico ed idrico-sanitario efficienti; impianto di riscaldamento alimentato da termo camino; climatizzatori in molte camere. L'appartamento occupa una superficie lorda totale di ben 217,39 mq, per una superficie calpestabile di 184,53 mq ed un'altezza utile interna al controsoffitto di 290 cm, oltre 120,24 mq di balconi, veranda e terrazzo coperta.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: l'appartamento è occupato dall'esecutata e dal figlio XXXX XXXXX con la sua famiglia.

Identificazione catastale: in Oppido Mamertina al Catasto Fabbricati **Foglio 28 part. 174 sub. 5** cat.A/2, cl.2, cons. 10,5 vani, totale 234 mq, totale escluso aree scoperte 223 mq, rendita 569,39 €.; intestato ai coniugi XXXX XXXX e XXXXX XXXXX per 1/2 ciascuno della piena proprietà, per ineseguita voltura.

Confini: l'appartamento confina con via G. Mittiga, con scala condominiale, con sottostante appartamento stessa ditta, con suolo germani XXXXX, salvo se altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta in data 26/10/2006 al n°4756 reg. part. e al n°22404 reg. gen. - Pignoramento trascritto in data 27/09/2021 al n°162248 Reg.Gen. e al n°13674 Reg.Part. - Ipoteca legale iscritta in data 17/09/2025 al n°1683 reg. part. e al n°16987 reg. gen. - Pignoramento trascritto in data 31/10/2025 al n°19772 Reg.Gen. e al n°16039 Reg.Part.

Conformità catastale: vi sono delle difformità : invece dell'unico lungo balcone realmente esistente, agli atti del Catasto si vedono tre distinti balconi distanziati fra di loro; inoltre si vede una rientranza nel fronte nord occidentale mentre nella realtà c'è stato un ampliamento che ha annullato tale rientranza; infine, nella planimetria catastale, non compare il ripostiglio realizzato sul balcone nell'angolo sud orientale dell'edificio. Catastalmente l'appartamento risulta ancora intestato ai coniugi XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX per 1/2 ciascuno della piena proprietà, per ineseguita voltura.

Conformità urbanistico-edilizia: il maggior edificio, è corredato di Concessione Edilizia n°15/90 per "la costruzione di un fabbricato in c.a. a tre piani f.t. oltre seminterrato" rilasciata a XXXXX XXXXXX il 4/6/1990. Il solo piano seminterrato, risulta corredato di collaudo statico depositato presso il Genio Civile di RC il 16/09/1991 al n°1739, quando i tre piani in elevazione non erano ancora stati realizzati. Vi sono alcune difformità rispetto al progetto approvato: è stato realizzato un unico grande balcone invece dei tre distinti balconi approvati; vi è un piccolo ampliamento di 1,97 mq che annulla la rientranza prevista sul fronte nord occidentale; è stato realizzato un piccolo ripostiglio sul balcone; la tettoia metallica che copre il terrazzo, è priva di autorizzazioni.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia, con centralina apparentemente conforme alla legislazione vigente. Efficiente l'impianto idrico-sanitario. Vi è la caldaia metanizzata; l'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, è alimentato dal termo camino. Diverse camere sono provviste di climatizzatori del tipo split interno/unità esterna.

Servitù: non vi sono servitù.

Altro: non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute.

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. 48/2021 R.G.Es. riunita con n° 77/2025" 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. 48/2021 R.G.Es. riunita con n° 77/2025, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza. In caso di mancato deposito delle somme di cui al punto B) l'aggiudicazione verrà comunque revocata;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo in Cancelleria con le modalità già indicate nei punti precedenti; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) in caso di **mancato versamento** del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, è da effettuarsi nel termine di sessanta

secondi dall'offerta precedente, In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti si applica l'art. 573 c.p.c. per come modificato dal D.L. 83/2015; il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

- 11) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI - SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Procedura esecutiva. N. 48/2021 R.G.Es. riunita con n° 77/2025". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche depositare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione dovrà essere presentata al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. l'eventuale custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quarantesimo ed il novantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

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

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

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

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