



TRIBUNALE DI PALMI

Sezione civile

Esecuzioni Immobiliari

Il Ge

Visto il verbale dell'udienza del 10.09.2025

sentite le parti;

ritenuto che, alla luce dell'ammissione della parte creditrice al pubblico patrocinio (cfr. delibera del Consiglio dell'Ordine degli avvocati del 18.01.2024) e della conseguente necessità di contenere i costi di procedura, non corrisponde all'interesse delle parti procedere alla delega delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

rilevato che, ai sensi dell'art. 559 comma 2 e 3 c.p.c. si è già proceduto alla sostituzione del debitore nella qualità di custode del compendio pignorato,

PRECISA

- che l'attività del custode 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, saranno regolamentati come da artt. 18 *bis*, 131, 135 dpr 115/02, vista l'ammissione della procedente al pubblico patrocinio,
- che le competenze in favore del custode sono liquidate ai sensi ai sensi del D.M. n. 80/ 2009,
- che in caso di aggiudicazione, si emetterà delega parziale in favore del custode per la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, l'effettuazione delle formalità conseguenti, e per la fase distributiva, i compensi per tali fasi 3 e 4 verranno liquidati avendo come parametro il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227,

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**,

suddiviso nei seguenti lotti:

- **lotto 1:** ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d'asta) a: **€ 3.300,00;**
- **lotto 2:** ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d'asta) a: **€ 49.000,00;**

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 **3.03.2026 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 **4.03.2026 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:

- € 500,00 per il lotto 1;
- € 1.000,00 per il lotto 2;

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

manca 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, sui siti internet

www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.astegiudiziarie.it ; www.astalegale.net ; www.asteimmobili.it ; www.portaleaste.com

a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

DISPONE

PUBBLICITA' A CURA DEL CREDITORE

che la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet indicati nella presente ordinanza sia effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o, in mancanza, a cura del creditore procedente o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo,

DISPONE

che il 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. 624 *bis* cpc, 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.161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c..

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
COME DA PERIZIA DI STIMA DEL 6.06.2025 PER IL LOTTO 1 E COME
DA PERIZIA DI STIMA DEL 24.03.2005 PER IL LOTTO 2

LOTTO 1: Comune di Palmi (RC), località San Giorgio, terreno di ettari 0.07.00, identificato nel Catasto Terreni al foglio 30 con le particelle 106 e 333, intestato all'esecutato sig. Fortugno Santo, proprietario per diritti pari a 1/2 della piena proprietà.

LOTTO 2: Comune di Palmi (RC), località San Gaetano, diritti pari a 1/1 dell'usufrutto su una unità immobiliare a destinazione speciale o particolare, identificata al foglio 22 con la particella 627 del Catasto Fabbricati e al foglio 22 con la particella 680 del Catasto Terreni.

DISPOSIZIONI GENERALI IN TEMA DI VENDITA SENZA INCANTO

1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né nome del custode, 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 che va allegata all'istanza;
- 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in caso di mancata indicazione

verrà considerato il termine massimo) e non sarà possibile ottenere proroga per il versamento del saldo prezzo;

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.***" 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. Le spese di cancellazione saranno a carico della procedura esecutiva.

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 euro 20.000,00) entro il termine indicato nell'offerta (120 giorni), mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n***, 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.***'. 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 nel predisporre la bozza del 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 novantesimo giorno ed il centoventesimo 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;

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

- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. cpc almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima,
- Pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sui seguenti siti internet:
www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.astegiudiziarie.it ;
www.astalegale.net ; www.asteimmobili.it ; www.portaleaste.com
- Pubblicazione sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale, in versione digitale, e sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie", in versione digitale;
- Pubblicazione sull'area dedicata del sito del Tribunale di Palmi.

In considerazione del provvedimento del Garante della Privacy del 7.02.2008 (in G.U n. 47 del 25.2.2008), nelle sopra indicate pubblicità non dovrà essere riportato alcun riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva.

MODALITA' OPERATIVE DELLA PUBBLICITA' A CURA DEL CREDITORE

1) Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c. comma 1, ai sensi dell'art. 161 quater disp att. c.p.c., almeno quarantacinque prima e fino al giorno della vendita senza incanto. Per il caricamento sul Portale delle vendite pubbliche è previsto un contributo di Euro 100,00 a lotto che andrà eseguito preventivamente, sempre a cura del creditore procedente o intervenuto munito di titolo, mediante il sistema di pagamento telematico presente sul sito pst.giustizia.it tramite i circuiti di pagamento PagoPA. In fase di inserimento andrà indicato il sito internet di cui all'art. 490 comma 2 www.asteannunci.it.

Il portale delle vendite pubbliche trasmette automaticamente i dati della pubblicazione ai siti internet di cui al 2 comma indicati in ordinanza, ma non provvede alla trasmissione degli allegati da pubblicare obbligatoriamente (ordinanza di vendita, relazione di stima in

modalità privacy) che andranno trasmessi direttamente dal soggetto legittimato alla pubblicazione ad Gruppo Edicom spa ai contatti di seguito indicati.

2) Pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto, sui seguenti siti internet:

www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.astegiudiziarie.it ; www.astalegale.net ; www.asteimmobili.it ; www.portaleaste.com

degli allegati sopra indicati e 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);

3) Pubblicazione sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale, in versione digitale, e sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie", in versione digitale;

4) Pubblicazione sull'area dedicata del sito del Tribunale di Palmi.

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti n 2, 3 e 4 dovranno essere svolti a cura del creditore procedente rivolgendosi alla società Gruppo Edicom spa via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923, e – mail: info.palmi@edicomspa.it

Il creditore procedente richiederà l'espletamento dei servizi di pubblicità almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, allegando alla richiesta la delibera di ammissione al gratuito patrocinio.

La società Gruppo Edicom spa potrà offrire il servizio di supporto al caricamento sul Portale delle vendite pubbliche, previa richiesta al personale presente presso la

cancelleria delle esecuzioni immobiliari o tramite contatto ai recapiti precedentemente indicati.

La società Gruppo Edicom spa coordinerà l'espletamento congiunto dei servizi di pubblicità, trasmettendo ad Aste Giudiziarie Inlinea spa e ad Astalegale.net spa quanto necessario per la pubblicazione sui rispettivi siti di riferimento oltre che i dati per la fatturazione.

DATO ATTO DELL'AMMISSIONE DEL CREDITORE PROCEDENTE AL PATROCINIO A SPESE DELLO STATO:

- si precisa che il contributo di euro 100,00 a lotto per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche deve essere prenotato a debito ai sensi dell'art. 18 *bis* dpr 115/02;
- si precisa che le spese per gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 2, 3 e 4 sono anticipati dall'Erario ai sensi dell'art. 131 co. 4, lett. d), dpr 115/02;
- si avvisano le società erogatrici il servizio pubblicitario che il corrispettivo non verrà saldato dal creditore procedente all'atto della richiesta delle pubblicazioni.
Il costo del servizio sarà anticipato dall'Erario ai sensi dell'art. 131 co. 4, lett. d), dpr 115/02 successivamente all'erogazione del servizio e previa trasmissione della fattura a Custode e Cancelleria.

In caso di aggiudicazione, gli importi di spettanza verranno corrisposti a ciascuna società in sede di riparto finale attingendoli direttamente dall'attivo di procedura.

Si comunichi alle parti ed al Custode.
Palmi, 11/09/2025

Il Ge
Dott.ssa Marta Caineri