



TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – *Ufficio esecuzioni*

Il giudice dell'esecuzione, *dott. Giuseppe Cardona*, esaminata nuovamente la relazione del professionista delegato del giorno 8 aprile 2025;

richiamato il proprio provvedimento del giorno 8 aprile 2025; considerato che i creditori precedenti hanno depositato una memoria il giorno 11 aprile 2025;

considerato che l'ulteriore impulso alle vendite, a seguito dell'accoglimento dell'istanza di vendita, può essere dato d'ufficio (fermo restando che, qualora il creditore precedente ritenga di non avere più interesse alla prosecuzione dell'attività di vendita, basteranno o il deposito di una tempestiva rinuncia agli atti, oppure il mancato pagamento del fondo spese entro il termine assegnato);

rilevato che è possibile rinnovare la delega per altri tre tentativi di vendita, tenuto conto del numero dei tentativi già compiuti e dei valori complessivi raggiunti a seguito dei ribassi di prezzo;

considerato che, per le ragioni esposte nel provvedimento interlocutorio, devono essere posti in vendita il lotto n. 2 (già descritto nell'ordinanza di vendita), nonché un altro lotto, che può assumere il numero 6, costituito dalle unità immobiliari già comprese nei lotti 4 e 5 e che quindi può essere descritto nel modo che segue:

LOTTO N. 6

Diritto di piena proprietà riguardante

a) il bene – terreno agricolo uliveto – sito nel comune di Stignano (RC), c/da Scinà, in catasto terreni di Stignano al foglio 5, particella 160, di mq 2820;

b) il bene – terreno agricolo uliveto – sito nel comune di Stignano (RC), c/da Scinà, in catasto terreni di Stignano al foglio 5, particella 177, di mq 3360;

considerato che il prezzo-base di partenza delle vendite per il lotto n. 6, dati gli esiti dei precedenti tentativi di vendita, può essere determinato in misura pari alla somma dei prezzi-base dell'ultimo tentativo;

ritenuto pertanto di dover rinnovare la delega al professionista già incaricato;

ritenuto di non dover derogare agli usuali criteri in tema di formalità pubblicitarie e che pertanto, trattandosi di un rinnovo della delega alle vendite, non sarà richiesta soltanto la pubblicità sul sito www.immobiliare.it;

considerato altresì che, per agevolare il più possibile la vendita (tenendo conto del prezzo ancora elevato, quantomeno fino a una determinata soglia), è opportuno integrare l'ordinanza di vendita inserendo la possibilità di rateizzare il pagamento del saldo prezzo;

P.Q.M.

RINNOVA LA DELEGA già conferita all'avv. Itala Grazioso ai sensi dell'articolo 591 – *bis* c.p.c. per il lotto n. 2 e per il nuovo lotto 6 (costituito dai cespiti finora inseriti nei lotti nn. 4 e 5), confermando il predetto professionista, il tutto secondo le indicazioni presenti nel precedente provvedimento di delega, con le seguenti specificazioni e aggiunte:

- a) la delega conferita con il presente provvedimento riguarderà altri tre tentativi di vendita;
- b) in ogni caso la delega avrà termine laddove non vengano posti in essere i tre tentativi di vendita entro **quindici** mesi dalla data della comunicazione del presente provvedimento;
- c) per il lotto n. 2 il primo tentativo di vendita (il quarto in totale) avverrà con un ribasso di un quarto rispetto al prezzo-base del precedente tentativo di vendita; per il secondo e il terzo tentativo il ribasso sarà di un terzo rispetto al prezzo-base dell'ultimo tentativo di vendita (v. art. 591 c. II c.p.c., dato che si tratterà del quinto e del sesto tentativo);
- c1) per il lotto n. 6 il primo tentativo di vendita avverrà al prezzo base di € 21.938,00; successivamente il delegato effettuerà dei ribassi di un quarto;
- d) l'avviso di vendita dovrà essere pubblicato (oltre che sul p.v.p. e sempre nel rispetto del termine di 45 giorni prima della data prevista per la presentazione delle offerte), con costo a carico del creditore precedente o degli altri creditori, **mediante pubblicazione sui siti internet** www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunalelocri.it (gestiti da Ediservice s.r.l.; email info.locri@ediservicesrl.it – tel. 0415369911 – fax 0415351923), e www.astalegale.net (gestito da Astalegale.net s.p.a.; email procedure.locri@astalegale.net – fax. 039/3309896), con cura da parte della Ediservice s.r.l. dei servizi ed applicativi correlati alla pubblicazione sui siti internet (Asteannunci free press ed Aste Click, il quale prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati e sugli ulteriori portali correlati sia a livello nazionale che internazionale); il medesimo avviso verrà pubblicato inoltre su **Newspaper Aste – Tribunale di Locri - a cura di Asta legale** (vedi

convenzione stipulata con il Trib. di Locri e circolare dd. 11.09.2020 emessa dai g.e.); la pubblicazione dell'avviso avrà luogo unitamente all'ordinanza di delega alla vendita (compreso il presente provvedimento) ed alla relazione di stima (**con gli allegati di questa, senza dati sensibili**); in particolare: l'attestato di avvenuta pubblicazione sui siti (comprensivo dei relativi costi) dovrà essere trasmesso al professionista delegato alla vendita/custode giudiziario dalla società che gestisce il servizio mediante fax, email o posta, o altra forma equipollente;

e) il delegato (salvo che uno dei creditori costituiti vanti il “privilegio processuale” di cui all'articolo 41 del d. lgs. n. 385/1993 e vi siano somme disponibili) chiederà al creditore precedente il versamento di un fondo spese per il pagamento del contributo di pubblicazione sul p.v.p. per tutti e tre gli esperimenti di vendita, che si liquida in € 620,00; per i termini e le eventuali azioni da compiere (richiesta corredata dalla bozza dell'avviso di vendita, eventuale richiesta ai creditori intervenuti muniti di titolo) valgono le indicazioni di cui alla delega;

f) in caso di presenza di un creditore fondiario, sarà possibile prelevare i fondi necessari per le formalità pubblicitarie dalle entrate della procedura, previa autorizzazione del g.e., considerando tali prelievi come una sorta di assegnazione diretta di somme al creditore fondiario;

g) negli avvisi di vendita dovrà essere inserita la specificazione che tutti i termini per il saldo del prezzo di aggiudicazione e per il pagamento del fondo spese per provvedere agli adempimenti post-emissione del decreto di trasferimento non sono sospesi nel cd. periodo feriale perché non si tratta di termini processuali ma di termini sostanziali (cfr. Cass. Civ. n. 18421/2022);

h) il delegato dovrà anche specificare negli avvisi di vendita che, in caso di mancato pagamento del saldo prezzo entro il termine fissato al momento dell'aggiudicazione, eventuali richieste di “proroga” del termine saranno riqualificate come istanze di rimessione nei termini (il termine è infatti perentorio) e saranno valutate positivamente dal giudice soltanto in caso di prova dell'oggettiva impossibilità di effettuare il pagamento entro il termine (ragioni di oggettiva difficoltà, ma non impossibilità, non potranno essere prese in considerazione);

i) nelle relazioni semestrali richieste al delegato dovrà essere inserito un riferimento ai singoli pagamenti effettuati dal creditore precedente sia al gestore delle vendite che per le formalità pubblicitarie diverse rispetto alla pubblicazione sul p.v.p.;

a integrazione dell'ordinanza di vendita e delega alle vendite,

DISPONE che il professionista delegato inserisca nei prossimi avvisi di vendita, qualora il prezzo – base per il singolo lotto sia superiore a € 20.000,00, la seguente specificazione:

“Solo per il lotto il cui prezzo base sia superiore a € 20.000,00

l'offerente, **esclusivamente nell'ambito della propria offerta**, può chiedere di pagare il saldo – prezzo in rate mensili, fino a un massimo di dodici rate, la prima con scadenza a un mese dall'aggiudicazione. Qualora nell'offerta sia chiesta la rateizzazione ma non vengano indicate le rate, il termine per il pagamento del prezzo e del fondo spese sarà fissato a centoventi giorni dall'aggiudicazione. In caso di rateizzazione, il fondo spese per gli oneri connessi alla vendita potrà essere pagato entro l'ultima scadenza.

Non è consentito chiedere la rateizzazione innanzi al professionista delegato oppure a seguito dell'aggiudicazione, né integrare l'istanza qualora, ad esempio, nell'offerta di acquisto non sia stato indicato il numero dei ratei.

Si applica l'articolo 587 c.p.c. e pertanto sarà pronunciata la decadenza dall'aggiudicazione nei confronti dell'aggiudicatario che non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine. Poiché il termine per il pagamento del prezzo non è sospeso durante il cd. periodo feriale, i versamenti dovranno essere effettuati anche se le scadenze ricadano durante il periodo estivo.

A condizione che l'aggiudicatario presti fideiussione ai sensi dell'articolo 574 c. I c.p.c., l'aggiudicatario medesimo può chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso dell'immobile”;

precisa dunque che, per evitare equivoci, tutti i riferimenti alla necessità di offrire il pagamento al massimo entro centoventi giorni dovranno essere integrati dalla seguente espressione: “Salvo che venga chiesta la rateizzazione”.

Si comunichi alle parti e al delegato.

Provvedimento redatto e inviato tramite consolle del magistrato” il 23 aprile 2025.

Il g.e.
dott. Giuseppe Cardona