



TRIBUNALE DI LOCRI

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. R.G. 39/2019

Il Giudice dell'esecuzione supplente, *Mariagrazia Galati*,

decorso il termine per il deposito di note ex art. 127 ter c.p.c. scaduto in data 23.11.2023;

lette le note scritte d'udienza depositate nell'interesse del creditore procedente finalizzate ad ottenere nuove vendite, previo ordine di liberazione degli immobili ovvero stipula di un contratto di locazione con i debitori riguardante i locali indicati come lotti 2 e 3;

premessò

- che per i beni pignorati che non costituiscono l'abitazione dei debitori eseguiti l'articolo 560 c. IV c.p.c. impone al giudice dell'esecuzione di emettere un ordine di liberazione;

- che non compete al Giudice dell'esecuzione farsi carico delle esigenze lavorative del debitore eseguito (cfr. Cass. Civ. n. 11116/2020);

rilevato però che occorre tenere conto della situazione concreta, cioè della possibilità in concreto per i creditori di ricavare delle utilità dalla procedura; che, dunque, l'alternativa alla stipula di un contratto di locazione per il debitore (sebbene transitorio e risolutivamente condizionato in caso di emissione del decreto di trasferimento o di estinzione per qualunque causa dell'esecuzione) è l'ordine di liberazione;

precisato che il contratto di locazione eventualmente dovrà essere stipulato secondo il modello in uso presso questo tribunale, e in specie (ove nel modello non vi sia già tale precisazione) deve prevedere che

a) le spese di registrazione devono essere a carico del conduttore;

b) il contratto si intenderà risolto automaticamente al momento della vendita o dell'estinzione per qualunque causa dell'esecuzione immobiliare n. 39/2019 R.G.Es.;

c) i pagamenti dei canoni devono avvenire anticipatamente (il primo al momento della stipula, gli altri a cadenza mensile);

d) il conduttore deve versare una cauzione pari a due mensilità del canone pattuito, a garanzia di ogni obbligazione su di egli gravante (quindi anche a garanzia dell'obbligo di versare puntualmente il canone di locazione), al momento della stipula del contratto (in tale momento il conduttore deve versare anche il primo canone);

e) poiché di fatto il conduttore ha attualmente la disponibilità del bene locato, il conduttore deve dichiarare di ben conoscere lo stato (di fatto e giuridico) del bene e di approvarlo specificamente;

ritenuto opportuno acquisire le quotazioni OMI relative ad immobile con caratteristiche simili a quello in oggetto per individuare la misura del canone;

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

PQM

RINNOVA LA DELEGA già conferita al dott. Gallo Giuseppe Alberto ai sensi dell'articolo 591 – bis c.p.c. per i lotti n. 2 e 3, 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 un altro tentativo di vendita;

b) in ogni caso la delega avrà termine laddove non venga posto in essere il tentativo di vendita entro sei mesi dalla data di comunicazione del presente provvedimento;

c) il professionista delegato effettuerà un ulteriore ribasso del 10% rispetto al prezzo base dell'ultima vendita;

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 dott. Gallo (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 procedente il versamento di un fondo spese per il pagamento del contributo di pubblicazione sul p.v.p., che si liquida in € 101,00;

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) nell'avviso 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).

INVITA il custode nel termine di gg. 15 decorrente dalla comunicazione del presente provvedimento ad acquisire le quotazioni OMI relative ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto nonché la disponibilità del debitore alla stipula di un contratto di locazione con le caratteristiche di cui in parte motiva, evidenziando che in assenza di disponibilità in tal senso, si provvederà con l'ordine di liberazione.

RISERVA all'esito ogni altro provvedimento.

Si comunichi alle parti ed al professionista delegato.

Locri, 29/11/2023

Il Giudice dell'esecuzione supplente

Mariagrazia Galati