



TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI SEZIONE CIVILE – *Ufficio esecuzioni*

Il giudice dell'esecuzione, *dott. Giuseppe Cardona*,
a scioglimento della riserva di cui all'udienza del 7 novembre 2024;
richiamato il provvedimento interlocutorio del giorno 8 ottobre 2024;
rilevato e ribadito che, per le condizioni in cui si trova il compendio immobiliare pignorato (si tratta di un edificio in costruzione, allo stato rustico da diversi anni), non è opportuno proseguire con la vendita in tre lotti (la quale peraltro non ha «incontrato il favore del mercato» nonostante i plurimi tentativi, anche con ribassi consistenti);
ritenuto di dover ancorare la stima dell'immobile ai parametri evidenziati nel provvedimento del giorno 8 ottobre 2024, anche perché l'attribuzione di un valore di € 500,00 al metro quadrato può riguardare al massimo una casa già rifinita;
considerato altresì che si può applicare l'articolo 591 c. II c.p.c., attesi i plurimi tentativi di vendita già effettuati;
ritenuto pertanto di dover rinnovare la delega al professionista già incaricato;
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. Alessandra Cardia ai sensi dell'articolo 591 – *bis* c.p.c., il tutto secondo le indicazioni presenti nel precedente provvedimento di delega e nel rinnovo 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 di comunicazione del presente provvedimento;
- c) il professionista delegato potrà in vendita il compendio immobiliare in un unico lotto, così descritto (fermo restando che il professionista delegato dovrà sempre verificare che la descrizione del lotto sia corretta):
piena proprietà di un complesso immobiliare (con struttura in c.a. a tre



piani fuori terra oltre un piano mansardato e un piano seminterrato) sito in Monasterace (RC) alla contrada Lambrosi, in corso di costruzione, censito nel catasto fabbricati del Comune di Monasterace al foglio 17, particella 1621, subalterni 4 (PT), 5 (P1) e 6 (P2, P3 e P4). Il complesso comprende anche i beni comuni non censibili pignorati e descritti nell'elenco dei subalterni al foglio 17, particella 1621, subalterni 1 (corte), 2 (locale tecnico) e 3 (scala),

partendo dal prezzo base di € 260.610,05 oltre i.v.a.;

d) qualora il primo tentativo di vendita sia dichiarato deserto, il secondo tentativo si svolgerà con un ribasso di 1/3; l'eventuale terzo tentativo avrà luogo con un ulteriore ribasso di 1/2 (art. 591 c. II c.p.c.);

e) 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 procedente 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;

f) 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 procedente 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 € 310,00; 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;

g) 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;

h) 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);

i) fermo restando che, nelle relazioni richieste al delegato entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, costui dovrebbe già segnalare la questione al g.e., si dispone comunque che il professionista delegato, quantomeno al momento dell'eventuale rimessione degli atti al g.e. (e in ogni caso qualora acquisisca l'informazione prima di tale evento), comunichi al g.e. se vi siano (o se non vi siano) degli importi che il creditore procedente non abbia versato alle società che si occupano delle formalità pubblicitarie;

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 € 30.000,00, la seguente specificazione:

“Solo per il lotto il cui prezzo base sia superiore a € 30.000,00 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.

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 12 novembre 2024.

Il g.e.
dott. Giuseppe Cardona

