



TRIBUNALE DI LOCRI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'udienza del **20 febbraio 2025**, tenuta innanzi al giudice dell'esecuzione *dott. Giuseppe Cardona*, assistito dal cancelliere Francesco Ruso, alle ore 11:30 compare l'avv. Rossella Guerrieri per delega dell'avv. Roberto Calabresi per Diocleziano Spv s.r.l., la quale insiste nella vendita dei beni di cui al lotto n. 3 e nella rinuncia alla vendita del lotto n. 1.

Il giudice

rilevato che Diocleziano Spv s.r.l. ha dichiarato di rinunciare alla prosecuzione dell'attività di vendita per il lotto n. 1;

considerato pertanto che la procedura esecutiva deve ritenersi definita per tale lotto;

rilevato altresì che i lavori per il lotto n. 3 sono stati completati come da relazione del custode giudiziario depositata il 5 febbraio 2025;

considerato invero che ancora manca la relazione dell'architetto Lombardo ma che, per evitare ulteriori lungaggini (in un processo che già pende da oltre dieci anni), è opportuno rinnovare subito la delega alle vendite limitatamente al lotto n. 3, riservando ogni provvedimento sul lotto n. 1 o a seguito di un'apposita istanza (ad esempio da parte del debitore esecutato il quale sia interessato a ottenere immediatamente le relative statuizioni), oppure all'esito della complessiva attività di vendita (in altri termini, se il lotto n. 3 sarà venduto, non sembra che vi possano essere ostacoli a che l'estinzione parziale per il lotto n. 1 sia pronunciata quando si tratterà di ordinare la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare per il lotto n. 3, anche in un'ottica di contenimento dei costi del processo);

ritenuto di dover agevolare il più possibile le vendite e che pertanto, entro il limite fissato di seguito, è opportuno consentire ai potenziali acquirenti di chiedere la rateizzazione del pagamento del saldo-prezzo;

P.Q.M.

- **RINNOVA la delega alle vendite** all'avv. Barbara Di Fabio, limitatamente al lotto n. 3, confermando le disposizioni di cui alla delega originaria, con le seguenti specificazioni e/o 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 del presente provvedimento;

c) per il primo tentativo di vendita il delegato partirà dal prezzo-base dell'ultimo tentativo dichiarato deserto (€ 77.175,00), dato che si può presumere che, a seguito dei lavori eseguiti, il bene sia più appetibile e dunque non è opportuno effettuare un ulteriore ribasso; per gli altri due tentativi di vendita il professionista delegato effettuerà dei ribassi di un quarto rispetto al prezzo-base del precedente tentativo di 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 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;

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 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;

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 riqualficate 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 di impossibilità, non potranno essere prese in considerazione);

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, 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”;

- **RISERVA** ogni ulteriore provvedimento sul lotto n. 1 all'esito dell'attività di vendita oppure a seguito di una specifica istanza proveniente da una parte

interessata.
Si comunichi al delegato.

Il giudice dell'esecuzione
dott. Giuseppe Cardona