

N. 54/2016 R.G.Es.



TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – *Ufficio esecuzioni*

Il giudice dell'esecuzione, *dott. Giuseppe Cardona*,
 esaminata la relazione del professionista delegato del 25 maggio 2026;
 rilevato che sono rimasti invenduti i lotti aventi i numeri 2, 3 e 4;
 considerato che, a parere dello scrivente, la declaratoria di anti-economicità ai
 sensi dell'articolo 164 – *bis* disp. att. c.p.c. presuppone una valutazione
 complessiva, riguardante cioè l'intero compendio pignorato;
 ritenuto pertanto che, anche se i lotti 2 e 4 non sono stati aggiudicati nemmeno
 per delle somme relativamente basse – quantomeno in relazione ai prezzi di
 stima –, le prospettive di incameramento di somme non sono tali da far ritenere
 che il prosieguo dell'esecuzione sia anti-economico o comunque possa
 generare di per sé un ulteriore attivo (da distribuire) in misura irrisoria;
 ritenuto insomma che si può rinnovare la delega per altri tre tentativi e che, dati
 i valori a cui si è giunti a seguito dei vari ribassi, i lotti nn. 2 e 4 dovranno essere
 posti in vendita con altri piccoli ribassi (esposti di seguito), mentre per il lotto
 n. 3, non essendovi motivi (oggettivi) per ritenere che la gara sia stata condotta
 da uno o da entrambi gli offerenti con l'intenzione di non pagare il saldo-prezzo
 (l'aggiudicatario ha perso la cauzione versata), si può "ripartire" dal prezzo-
 base dell'ultimo tentativo di vendita;
 considerato poi che l'ulteriore impulso alle vendite, a seguito dell'accoglimento
 dell'istanza di vendita, può essere dato d'ufficio e che, qualora il creditore
 precedente ritenga di non avere più interesse alla prosecuzione dell'attività di
 vendita (anche per i soli lotti 2 e 4 o per uno di questi), basteranno o il deposito
 di una tempestiva rinuncia agli atti (anche parziale, cioè riguardante un solo
 lotto o due lotti), oppure il mancato pagamento del fondo spese entro il termine
 assegnato, limitatamente a tali lotti (il creditore potrà ad esempio chiarire al
 delegato per quali lotti abbia inteso versare il fondo spese, laddove il
 versamento sia parziale);
 ritenuto insomma di dover rinnovare la delega al professionista già incaricato;
 considerato poi che, per agevolare il più possibile le vendite, si dovrà prevedere
 negli avvisi di vendita la possibilità di chiedere la rateizzazione del pagamento
 del prezzo;

P.Q.M.

RINNOVA LA DELEGA già conferita all'avv. **Luisa SORRENTI** ai sensi
 dell'articolo 591 – *bis* c.p.c. per i lotti 2, 3 e 4, 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) **il professionista delegato effettuerà i seguenti ribassi:**
 - per il lotto n. 2 il prossimo tentativo avverrà al prezzo-base di € 6.000,00; i successivi ribassi saranno di € 500,00 rispetto al precedente prezzo-base;
 - per il lotto n. 4 il prossimo tentativo avverrà al prezzo-base di € 7.500,00; i successivi ribassi saranno di € 500,00 rispetto al precedente prezzo-base;
 - per il lotto n. 3 il prossimo tentativo sarà effettuato partendo dal prezzo-base di € 34.726,37; per gli eventuali successivi tentativi i ribassi saranno pari a un terzo rispetto al prezzo-base del precedente tentativo di vendita;
- d) **il delegato non chiederà la pubblicazione sul sito www.immobiliare.it;**
- 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 i tre esperimenti di vendita, che si liquida in € 930,00 (€ 101,00 per ogni lotto e per ogni tentativo, oltre alle spese presumibili); 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) nelle relazioni semestrali richieste al delegato dovrà essere inserito un riferimento ai singoli pagamenti effettuati dal creditore procedente 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 26 maggio 2026.

Il g.e.

dott. Giuseppe Cardona

