



## TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI

Nella procedura esecutiva iscritta al n. r.g. 11 /2026

Il giudice dell'esecuzione, *dottoressa Martina Castaldo*,

esaminati gli atti,

visti gli artt. 568, 569, 498 c.p.c., 173 bis disp. att. c.p.c.;

rilevato che non è possibile fissare l'udienza *ex art.* 569 c.p.c. nel rispetto del termine dei 90 giorni in quanto la prima data utile risulta essere quella del 13.07.2026;

*per questi motivi*

fissa per l'audizione delle parti, dinanzi a sé, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'udienza del giorno **13.07.2026**, affinché siano sentite in ordine al tempo ed alle modalità della vendita;

nomina l'esperto, che individua nella persona dell'ing. **Misuraca Ugo**, al quale formula i seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, **controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità**;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;



- c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**;
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica**;
- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



- j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul



**diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);**

- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;
- o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
- q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore<sup>1</sup>, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
- s) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

---

<sup>1</sup> Il debitore esecutato deve essere posto in grado di esercitare la facoltà di cui all'articolo 568 – bis c.p.c.. **Si raccomandano** pertanto  
- la tempestiva notificazione dell'elaborato peritale **anche** al debitore esecutato nel rispetto del termine stabilito con il presente provvedimento;  
- **il deposito della prova della notificazione**, onde evitare che il g.e. debba disporre ulteriori differimenti dell'udienza.



assegna all'esperto la somma di **€ 400,00** oltre accessori a titolo di acconto, che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente e lo **invita** a prestare **giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale e invio nel fascicolo telematico dell'atto allegato al presente provvedimento entro quindici giorni dalla comunicazione del presente provvedimento<sup>2</sup>, autorizzandolo nel contempo all'utilizzo del mezzo proprio per l'evasione dell'incarico.**

Il deposito della stima dovrà avvenire entro **10 gg prima** la data di udienza sopra fissata;

visto poi l'articolo 559 c. II c.p.c.,

rilevato che non emergono elementi per ritenere che la custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o dell'amministrazione del bene o per la vendita;

**nomina** custode giudiziario l'avv. **Cavaleri Marco**;

**dispone** che il custode giudiziario collabori con l'esperto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567 c. II c.p.c., redigendo apposita relazione informativa entro e non oltre il termine stabilito per l'inoltro della relazione di stima alle parti;

**invita** il custode giudiziario ad accompagnare l'esperto al momento del primo sopralluogo, redigendo apposito verbale riguardante le attività poste in essere in occasione di tale sopralluogo, nonché a segnalare al giudice dell'esecuzione lo stato di possesso rilevato in occasione del sopralluogo, entro e non oltre il termine stabilito per l'inoltro della relazione di stima alle parti, in modo da garantire il rispetto del termine di cui all'articolo 560 c.p.c. (pronuncia dell'ordine di liberazione, ricorrendone i presupposti, non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni);

---

<sup>2</sup> In altri termini, l'esperto **non dovrà recarsi in cancelleria** per sottoscrivere il verbale di accettazione dell'incarico, ma dovrà compilare, firmare digitalmente e inviare il modello allegato al presente provvedimento, entro il termine assegnato dal giudice. Il mancato invio entro il termine assegnato dell'atto di giuramento e accettazione dell'incarico comporterà l'immediata revoca dell'incarico.



**liquida** in favore del custode giudiziario un acconto sul compenso pari a € 400,00 (comprensivo del 10% a titolo di spese generali) oltre accessori, che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente;

esaminato l'articolo 568 – *bis* c.p.c.;

considerato che il debitore può chiedere al giudice dell'esecuzione – entro dieci giorni prima dell'udienza fissata nel presente provvedimento (e quindi, a seguito dell'adozione del provvedimento *ex art.* 127 – *ter* c.p.c., entro la scadenza del termine concesso per il deposito delle note di trattazione scritta) – di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima;

ritenuto di dover fissare le modalità per il versamento della cauzione in caso di cd. vendita diretta, da allegare all'offerta di acquisto;

**dispone** che la cauzione allegata all'eventuale offerta di acquisto depositata ai sensi dell'articolo 568 – *bis* c.p.c. sia prestata in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla “cancelleria esec. imm. Tribunale Locri – proc. n. nn/aaaa” (indicando il numero e l'anno della procedura esecutiva);

visto infine l'articolo 127 – *ter* c.p.c., ritenuto applicabile anche al processo esecutivo perché posto tra i principi generali del processo civile;

considerato che alla prossima udienza non è (allo stato) richiesta la presenza di soggetti diversi dai difensori, dalle parti, dal pubblico ministero e dagli ausiliari del giudice;

#### DISPONE

che l'udienza **sia sostituita** dal deposito telematico di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni in relazione agli adempimenti processuali previsti, da denominarsi “note di trattazione scritta” (o dicitura similare), redatte nel rispetto dei principi di



sinteticità e chiarezza, se del caso tramite rinvio alle istanze e conclusioni formulate in atto già depositato;

#### ASSEGNA

alle parti termine **perentorio** fino al giorno **13.07.2026, ore 10:00**, per il deposito telematico delle predette note scritte;

#### AVVERTE

- che, se nessuna delle parti depositerà le note entro il termine assegnato dal giudice, saranno adottati i provvedimenti previsti dall'articolo 127 – *ter* c. IV c.p.c.;
- che ciascuna delle parti può opporsi al presente decreto entro cinque giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

**Dispone che il creditore procedente notifichi il presente provvedimento ai debitori esecutati** (in modo da consentire loro di conoscere la data dell'adempimento fissato *ex* art. 569 c. I c.p.c. e di conseguenza il termine entro il quale possono esercitare le prerogative riconosciute all'esecutato dalla legge prima dell'emissione dell'ordinanza di vendita).

Manda alla cancelleria per la comunicazione **alle parti, all'esperto e al custode giudiziario** del presente provvedimento, nonché per l'inserimento nello storico del fascicolo dell'annotazione “trattazione scritta *ex* art. 127 – *ter* c.p.c.” o dicitura simile.

Provvedimento redatto e inviato tramite “consolle del magistrato” il 17/03/2026

**IL GIUDICE  
DELL'ESECUZIONE**

dott.ssa Martina Castaldo



