



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella causa iscritta al n. 45/2010 R.G.E.

Il Giudice Dott.ssa Giuliana Santa Trotta,

a scioglimento della riserva che precede;

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

visto l'art. 16, co.1-2 del d.l. n. 228/2021;

visto il D.lgs 149/22;

letto l'art 127 bis c.p.c.;

letti gli atti e le note;

letta l'istanza di remissione in termini dell'aggiudicatario;

rilevato che la giurisprudenza di legittimità ha sottolineato, con riferimento alla natura perentoria del termine per il versamento del saldo prezzo che l'aggiudicatario di un immobile all'asta dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo rigorosamente nei tempi e nei modi stabiliti dal Giudice nell'ordinanza di vendita, a tutela della necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del sub-procedimento di vendita, decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere la parità di quelle condizioni tra i partecipanti alla gara in uno all'affidamento di ognuno di loro sulle stesse (cfr Cass., sez. III, 29 maggio 2015, n.11171: *"Nell'espropriazione immobiliare il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte di chi si è già reso aggiudicatario del bene staggito va reputato perentorio e non prorogabile, tanto ricavandosi dalla necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, quale appunto il termine di versamento dei prezzi: immutabilità di decisiva importanza nelle determinazioni dei potenziali offerenti e quindi del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere - per tutto lo sviluppo della vendita forzata - l'uguaglianza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte".*);

considerato che in tema di espropriazione immobiliare, il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario del bene staggito **va considerato perentorio e non prorogabile**, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, da ritenersi di importanza decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere - per l'intero sviluppo della vendita forzata - l'uguaglianza e la parità di quelle condizioni tra tutti i partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di

loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte (Cass. N. 11171 del 29.5.2015; Cass. SS.UU. n. 262 del 12.1.2010). Ed invero, solo considerando perentorio tale termine, possono essere preservate l'uguaglianza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché la trasparenza, coerenza ed immutabilità delle condizioni di vendita per consentire l'individuazione del miglior offerente possibile in base a condizioni non mutate per nessun potenziale partecipante dopo l'inizio della gara. Tutto ciò è posto a tutela dell'affidamento della platea indifferenziata ed indistinta dei potenziali partecipanti alla gara (che costituisce uno dei principi portanti del processo esecutivo: Cass. 2.4.2014n. 7708; 28.11.2012 n. 21110; Cass. 6.12.2011, n. 26202; Cass. 14.6.2011, n. 12960; Cass. Sez. Un., 12.12.2010, n. 262), i quali devono sia conoscere in anticipo le condizioni da rispettare per potersi rendere acquirenti del bene in ambito esecutivo sia confidare sul fatto che quelle condizioni non mutino in ulteriore e non consentito favore di chi la gara ha già vinto; considerato che il creditore insiste per la prosecuzione delle attività di vendita chiedendo ulteriori tentativi;

PQM

dispone che il delegato proceda ad **ulteriori tre tentativi di vendita**, applicando per i primi due tentativi una riduzione pari al 25% del prezzo base del precedente avviso di vendita, e per il terzo tentativo una riduzione pari al 20% del prezzo base del precedente avviso di vendita, in virtù della delega precedentemente conferita, che si intende rinnovata, e secondo le condizioni e le modalità di cui all'ordinanza di delega in atti nonché ai sensi della vigente normativa, con particolare riferimento alla pubblicità sul Portale delle vendite telematiche;

dispone, inoltre, il versamento di un ulteriore acconto di euro 1.000,00 a titolo di fondo spese per la procedura, con onere a carico del creditore procedente e da versarsi entro 30 giorni dalla richiesta del professionista delegato a pena di dichiarazione di improseguibilità del procedimento, qualora le somme presenti non risultino sufficienti.

Fissa nuova udienza per la data del 24/11/2026.

DISPONE

che la trattazione del procedimento all'udienza già fissata **avvenga per iscritto**, secondo le modalità fissate dall'art. art. 127 ter c.p.c. (come introdotto dall'art. 3, comma 10, d.lgs. n. 149 del 2022) e pertanto

ASSEGNA

alle parti **termine perentorio fino al giorno stabilito per l'udienza** il deposito telematico di sintetiche note contenenti le sole istanze e conclusioni, in relazione agli adempimenti processuali previsti.;

INVITA

le parti a depositare telematicamente le proprie note scritte preferibilmente entro il termine di due giorni prima della scadenza fissata nominando l'atto depositato "NOTE A TRATTAZIONE SCRITTA PER L'UDIENZA DEL [data udienza]";

AVVISA

che, entro 5 gg dalla comunicazione del presente provvedimento:

- ciascuna delle parti può opporsi alla decisione di sostituzione della udienza;
- tutte le parti congiuntamente possono presentare istanza di trattazione orale;

Pagina 2 di 3

AVVISA

- Che eventuali richieste di rinvio per tentativo di bonario componimento saranno accolte solo se presentata congiuntamente da tutte le parti;

AVVISA

- che se nessuna delle parti deposita le note nel termine perentorio assegnato, il giudice assegna un nuovo termine perentorio per il deposito delle note scritte;
- che se nessuna delle parti deposita le note nel nuovo termine, il giudice ordina che la causa sia cancellata dal ruolo e dichiara l'estinzione del processo.

MANDA

alla cancelleria per la comunicazione alle parti del presente provvedimento e per l'inserimento, nello storico del fascicolo informatico, dell'annotazione "TRATTAZIONE SCRITTA".

Lagonegro, 18/11/2025

IL GIUDICE

DOTT.SSA GIULIANA SANTA TROTTA

L'originale di questo provvedimento è un documento informatico sottoscritto con firma digitale (artt.1 lett. s, 21 e 24 d.lgs. 7-3-2005 n. 82) e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi degli artt. 15 e 35 comma 1 d.m. 21-2-2011 n. 44, come modificato dal d.m. 15-10-2012 n. 209.