



TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI

Nella procedura esecutiva iscritta al n. r.g. 53 /2021

Il giudice dell'esecuzione dott.ssa Martina Castaldo,

letti gli atti di causa;

letto l'avviso di vendita previsto per il giorno 15.01.2026 predisposto dalla delegata;

considerato che va condiviso, anche alla luce dell'orientamento sul punto espresso da questo Tribunale in composizione Collegiale, il principio richiamato dall'esecutata secondo il quale il prezzo di vendita è "ingiusto" qualora nel corso delle vendite si sia verificata un'anomalia tale da alterare la sequenza procedimentale (cfr. Cass. Civ. n. 18451/2015) e che nel caso in analisi l'anomalia è consistita nel fatto che nel corso della procedura si è reso nota l'interclusione del fondo non chiaramente espressa nella prima perizia e che tale interclusione ha portato ad una nuova stima del bene di gran lunga inferiore a quella preliminarmente fatta dal ctu;

considerato che l'art 568 c.p.c. prevede che il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto e appare opportuno riprendere le operazioni di vendita dalla stima finale fatta dal ctu del 09.01.2025 che ridetermina il valore dell'immobile in euro 254.504,00 e non dal prezzo raggiunto con le precedenti vendite sulla base di una stima errata;

rilevato che a tal fine, quindi, è necessario revocare l'ordinanza del 16.0.6.2025 con cui si è disposto un nuovo tentativo di vendita alle medesime condizioni del precedente e, per tanto, si dispone la revoca della vendita prevista per il giorno 15.01.2026 e si dispone che il delegato provveda a nuove vendite (tre nuovi tentativi di vendita con un ribasso di ¼ ciascuno) partendo dal prezzo base di euro 254.504,00;

P.Q.M.

REVOCA parzialmente l'ordinanza del 16.06.2025 nella parte in cui si dispone un nuovo tentativo di vendita alle medesime condizioni di quella precedente e quindi, di conseguenza, la vendita del 15.01.2026;

DISPONE che il delegato provveda a porre in essere tre tentativi di vendita stabilendo come prezzo base euro 254.504,00 ed effettuando un ribasso di $\frac{1}{4}$ per ogni tentativo di vendita;

si comunichi a cura della cancelleria.

Provvedimento redatto e trasmesso mediante il dispositivo consolle del magistrato in data 26/11/2025

**IL GIUDICE
DELL'ESECUZIONE**

dott.ssa Martina Castaldo