



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Silvia Cocco

letta la comunicazione del delegato;

letta la nota del delegato,

dato atto che l'ammontare dei crediti vantati è di circa € 398.000,00;

rilevato che sono state sostenute spese per € 22.000,00 e che si prevede di sostenere spese per ulteriori € 10.000,00 circa;

rilevato che il ricavato della vendita dei beni pignorati ammonta a € 120.533,21;

rilevato che per il bene pignorato sono stati fatti 7 tentativi di vendita andati deserti e che l'ultimo prezzo base d'asta era pari a € 38.384,64;

preso atto che il delegato è stato contattato da un interessato all'acquisto;

considerato che l'art. 164 bis disp. att. c.p.c. prevede che il giudice dichiari la chiusura anticipata del processo esecutivo come ipotesi residuale, qualora, avuto riguardo al prezzo di vendita fissato a seguito dei ribassi disposti all'esito degli esperimenti deserti, l'eventuale aggiudicazione potrebbe consentire la sola copertura dei costi o comunque il conseguimento di un ricavo netto talmente irrisorio da non potersi ritenere idoneo a garantire un ragionevole soddisfacimento dei creditori;

considerato che, ai fini dell'applicazione dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c, non può attribuirsi rilievo al solo dato numerico dei tentativi di vendita espletati senza successo, in quanto in tal modo si sacrificerebbe l'interesse del creditore alla generale esigenza di durata dell'espropriazione;



considerato che l'adozione del provvedimento di chiusura anticipata presuppone che il giudice dell'esecuzione abbia adottato alcuni provvedimenti indispensabili di tipo gestorio che favoriscano la utile collocazione dell'immobile sul mercato, quali la sostituzione del custode e l'effettiva esecuzione dell'ordine di liberazione;

ritenuto che un'eventuale aggiudicazione del bene potrebbe soddisfare almeno parzialmente il creditore procedente;

dispone che

- a) il professionista delegato esegua un ultimo tentativo di vendita dell'immobile ad un prezzo ribassato del 30% rispetto a quello dell'ultimo tentativo di vendita;
- b) il professionista delegato fissi un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto, stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- c) ove questi tentativi siano infruttuosi, rimetta gli atti al giudice, ai fini della declaratoria di improcedibilità ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.

Si comunichi al delegato, al custode nominato e alle parti.

Cagliari, 02/12/2025

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Silvia Cocco