



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 sacrificherebbe 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 precedente;

**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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

