A R.G.E. n. 169 2021 GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Il Giudice dell'ésecuzione,

letta la comunicazione del delegato;

rilevato che per l'único lotto sono stati fatti cinque tentativi di vendita andati deserti e che l'último prezzo base d'usta era pari a σ 29.430,00;

considerato che luart. 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'usito degli esperimenti deserti, l'uventuale 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 pu" attribuirsi rilievo al solo dato numerico dei tentativi di vendita espletati senza successo, in quanto in tal modo si sacrificherebbe l'unteresse del creditore alla generale esigenza di durata dell'espropriazione;

considerato che l'adozione del provvedimento di chiusura anticipata presuppone che il giudice dell'un adottato alcuni provvedimenti indispensabili di tipo gestorio che favoriscano la utile collocazione dell'ummobile sul mercato, quali la sostituzione del custode e l'un ffettiva esecuzione dell'un di liberazione:

ritenuto che nel caso di specie un deventuale aggiudicazione del bene potrebbe soddisfare almeno parzialmente il creditore;

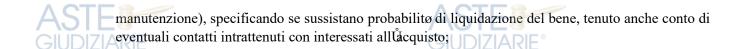
preso atto che nella specie « stato adottato il provvedimento di sostituzione del custode;

dispone che

il professionista delegato esegua un ultimo tentativo di vendita dell'ummobile ad un prezzo pari a quello dell'ultimo tentativo di vendita ribassato del 30% rispetto a quello dell'ultimo tentativo di vendita, dando risalto al fatto che il bene non « occupato;

ove quest diltimo tentativo sia infruttuoso, rimetta gli atti al giudice, allegando una <u>relazione dettagliata</u> nella specifica prospettiva di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c. che dovrø specificamente indicare:

- 1. le pretese dei creditori, sia complessivamente che singolarmente;
- 2. una sommaria indicazione delle spese di giustizia sostenute e prevedibilmente da sostenere a norma degli artt. 2755 o 2770 c.c. (ivi comprese le spese per la certificazione notarile, di trascrizione del pignoramento ecc.), specificando, in particolare, i costi medi sostenuti per i tentativi di vendita sin qui espletati;
- 3. le ragioni che hanno sin qui ostacolato l'ésitazione dei beni staggiti (ad es. mancata emissione dell'érdine di liberazione, necessitø di regolarizzazioni edilizie e catastali, necessitø di interventi di



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

Cagliari, 01/10/2025.





Valentina Frongia





















