

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE® ha reso la seguente
ORDINANZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visto l'art. 127 ter c.p.c. secondo cui:

“L'udienza, anche se precedentemente fissata, può essere sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni, se non richiede la presenza di soggetti diversi dai difensori, dalle parti, dal pubblico ministero e dagli ausiliari del giudice. Negli stessi casi, l'udienza è sostituita dal deposito di note scritte se ne fanno richiesta tutte le parti costituite.

Con il provvedimento con cui sostituisce l'udienza il giudice assegna un termine perentorio non inferiore a quindici giorni per il deposito delle note. Ciascuna parte costituita può opporsi entro cinque giorni dalla comunicazione; il giudice provvede nei cinque giorni successivi con decreto non impugnabile e, in caso di istanza proposta congiuntamente da tutte le parti, dispone in conformità. Se ricorrono particolari ragioni di urgenza, delle quali il giudice dà atto nel provvedimento, i termini di cui al primo e secondo periodo possono essere abbreviati.

Il giudice provvede entro trenta giorni dalla scadenza del termine per il deposito delle note.

Se nessuna delle parti deposita le note nel termine assegnato il giudice assegna un nuovo termine perentorio per il deposito delle note scritte o fissa udienza. Se nessuna delle parti deposita le note nel nuovo termine o compare all'udienza, il giudice ordina che la causa sia cancellata dal ruolo e dichiara l'estinzione del processo.

Il giorno di scadenza del termine assegnato per il deposito delle note di cui al presente articolo è considerato data di udienza a tutti gli effetti”;

lette le note depositate dalle parti per l'udienza del 12.03.2006;

letta, in particolare, la richiesta del creditore procedente di proseguire le operazioni di vendita, al fine di recuperare, anche solo in parte, il proprio credito, nonché le spese sostenute nella procedura;

rilevato che sono rimasti invenduti i lotti 1 e 3 siti nel Comune di Furtei:

- **Il lotto 1**, in catasto fabbricati al Foglio 10 Particella 1308 sub 1, Cat. C/2 e Foglio 10 Particella 1308 sub 3, BCNC (cortile) all'ultimo prezzo base di euro 26.400,00;
- **Il lotto 3**, in catasto fabbricati al **Foglio 10 Particella 1128** Categoria C/3, **Foglio 10 Particella 3557** Categoria C/2, **Foglio 10 Particella 3560** Categoria C/2, insistenti su area censita al **Catasto Terreni** del suddetto Comune al **Foglio 10 con i Mappali 518, 519, 520, 521, 1128** (ex 1128 sub a) all'ultimo prezzo base di euro 19.600,00;

osservato che la prima asta ha avuto luogo il 5.03.2013;

rilevato che con l'introduzione dell'art. 164 bis c.p.c. il legislatore ha previsto una forma di estinzione atipica della procedura esecutiva nei casi in cui non risulti più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori;



rilevato che, ai fini della chiusura anticipata del processo esecutivo per infruttuosità, il giudice dell'esecuzione è chiamato a compiere "una specifica valutazione (..) evitando che vadano avanti (con probabili pregiudizi erariali anche a seguito di azioni risarcitorie per danno da irragionevole durata del processo), procedimenti di esecuzione forzata (..) manifestamente non idonei a produrre il soddisfacimento degli interessi in quanto generatori di costi processuali del concreto valore di realizzo degli asset patrimoniali pignorati" (cfr. relazione al disegno di legge di conversione del DL n. 132/2014);

ritenuto che la finalità tipica dell'esecuzione debba essere ricercata nella possibilità di soddisfazione, anche parziale – e soprattutto, secondo l'indicazione normativa, ragionevole – della pretesa creditoria assistita da titolo esecutivo;

ritenuto altresì che il soddisfacimento delle pretese creditorie non vada considerato in termini assoluti (con esclusivo riguardo al valore di realizzo del compendio pignorato), bensì in termini relativi, ossia in termini di percentuale di soddisfacimento dei crediti per cui si procede ad esecuzione forzata;

rilevato che l'art. 164 bis disp att. c.p.c. ha dettato dei criteri esemplificativi in base ai quali determinare le ragionevoli possibilità di soddisfacimento delle pretese dei creditori, alcuni quantitativi, quali i costi già sostenuti e quelli necessari per la prosecuzione della procedura (spese e compensi degli ausiliari del giudice: professionista delegato, custode ed esperto stimatore, spese di pubblicità, ordine di liberazione) ed altri qualitativi, quali la probabilità di liquidazione del bene (avuto riguardo alla natura del bene, all'appetibilità dello stesso sul mercato, all'interesse manifestato - numero di visite richieste al custode -, numero di aste esperite, prospettate istanze di assegnazione da parte dei creditori) ed, infine, il presumibile valore di realizzo (importo che appare possibile realizzare mediante la vendita);

ritenuto che, nel caso di specie, appaia possibile il soddisfacimento di almeno una parte del credito del creditore procedente;

osservato, infatti, che l'importo precettato da ██████████ nella procedura in epigrafe è di euro 28.378,22, cui sono riunite la res. n. 81/1999 e n. 141/2019, il cui importo precettato dallo stesso creditore è di euro 105.868,49;

rilevato, inoltre, che in corso di causa è stato trasferito il lotto 2 in data 28.07.2025 per euro 34.731,00;

dato atto che le spese finora sostenute per l'attività delegata ammontano a 7.659,72 oltre alle altre spese sostenute e da sostenersi;

ritenuto di accogliere la richiesta del creditore di esperire un unico ulteriore tentativo di vendita,

RIMETTE

Gli atti al delegato per l'esperimento di un **ultimo tentativo di vendita al prezzo ribassato del 20%** rispetto all'ultima base d'asta, con l'impegno di ritrasmettere gli atti al Giudice in caso infruttuosità della vendita per gli opportuni provvedimenti.

Si comunichi,

Cagliari 13.03.2026

Il Ge



Dott.ssa Silvia Cocco

