



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

letta la comunicazione del delegato in data 22/10/25;

rilevato che per il **lotto 2** sono stati fatti cinque tentativi di vendita andati deserti, mentre il lotto 1 è stato venduto;

considerato che l'inutile esperimento dei predetti tentativi di vendita rende manifesto che – allo stato – il compendio non suscita appetibilità nel mercato;

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

dispone che

- a. il professionista delegato esegua tre ulteriori tentativi di vendita dell'immobile ad un prezzo pari a quello dell'ultimo tentativo di vendita ribassato ognuno del 20 % rispetto a quello dell'ultimo tentativo di vendita, dando risalto al fatto che il bene non è occupato (salvo che uno dei beni sia abitato dall'esecutato);
- b. ove questi tentativi siano infruttuosi, esegua due ulteriori tentativi di vendita ad un prezzo pari a quello dell'ultimo tentativo di vendita ribassato ognuno del 25 % rispetto a quello dell'ultimo tentativo ;
- c. in caso di esito negativo, rimetta gli atti al giudice, allegando una relazione dettagliata nella specifica prospettiva di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c. che dovrà 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'esitazione dei beni staggiti (ad es. mancata emissione dell'ordine di liberazione, necessità di regolarizzazioni edilizie e catastali, necessità di interventi di manutenzione), specificando se sussistano probabilità di liquidazione del bene, tenuto anche conto di eventuali contatti intrattenuti con interessati all'acquisto.

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

Cagliari, 21/12/2025

Il G.E.

Valentina Frongia