

TRIBUNALE DI CATANZARO

ASTE
GIUDIZIARIE®
*Esecuzioni Immobiliari***Procedura esecutiva immobiliare n. 39/2023 r.g.es.**

Il Giudice dell'esecuzione,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza che precede,

OSSERVA

Con riferimento all'istanza di riduzione del pignoramento depositata dai debitori esegutati in data 9.5.2024, giova in primo luogo rammentare che l'istituto della conversione del pignoramento è un rimedio di opportunità rimesso alla discrezionale valutazione del G.E. (cfr. Cass. n. 702/2006), cui è possibile dare corso a fronte della sproporzione tra il valore stimato dei beni e l'importo del credito azionato;

al fine di vagliare se sussista tale sproporzione, il G.E. deve tenere conto non solo del valore stimato dei beni in rapporto al valore del credito azionato, ma anche degli interessi che sul credito azionato continuano a maturare pure in corso di procedura, delle spese di procedura, della circostanza che potrebbero intervenire altri creditori, della possibilità che i beni non siano venduti al prezzo di stima ma ad un valore ribassati (ciò che acquista particolare concretezza e da un punto di visto statistico sia in considerazione del fatto che è possibile presentare offerta minima, in ribasso ex artt. 572 e 573 c.p.c.); della circostanza che, nella vendita per lotti, l'art. 504 c.p.c. prevede un meccanismo di salvaguardia evitando così che si giunga ad esiti sproporzionati;

tenuto conto di tali superiori elementi, e considerato che nel caso concreto il valore complessivo dei beni periziati ammonta ad € 199.130,00; l'importo del credito del creditore precedente, risultante da precetto, ammonta ad € 81.155,83 a cui devono essere aggiunti gli interessi di mora;

valorizzate nel caso di specie anche le caratteristiche dei beni e le difformità edilizie riscontrate sugli stessi nella perizia di stima e ritenuto che non sussistano i presupposti per dare corso alla riduzione del pignoramento con conseguente cancellazione della formalità pregiudizievole;



ASTE GIUDIZIARIE® ritenuto altresì che, al fine di scongiurare possibili esiti sproporzionati dell'esecuzione, possa dare corso alla procedura esecutiva ordinando la vendita dei beni di cui ai seguenti lotti (per l'univoca identificazione dei beni corrispondenti a ciascun lotto si fa richiamo alla perizia di stima): LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3;

ASTE GIUDIZIARIE® ritenuto, per l'effetto, di riservare l'adozione dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita relativamente al LOTTO 4, ovvero disporre la riduzione del pignoramento, ad un momento successivo, alla luce dell'esito degli esperimenti di vendita frattanto posti in essere sugli altri beni;

quanto allo stato di occupazione degli immobili deve rilevarsi che:

ASTE GIUDIZIARIE® l'unica eccezione oggi ammessa dal legislatore rispetto all'immediata emissione dell'ordine di liberazione è rappresentata dall'ipotesi indicata nel co. 2 dell'art. 560, secondo il quale solo il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile fino alla pronuncia del decreto di trasferimento;

ASTE GIUDIZIARIE® applicando tale principio nel caso di specie, e rilevato che in relazione agli immobili che risultano occupati non vi siano contratti di locazione opponibili alla procedura, la conseguenza necessitata è che debba essere emesso l'ordine di liberazione degli immobili, non potendo essere accolta l'istanza depositata nelle more dello scioglimento della riserva nell'interesse dell'occupante dell'immobile di cui LOTTO 1 poiché le esigenze rappresentate non ricevono alcuna tutela nell'ambito della procedura esecutiva, la quale è volta all'attuazione in via forzosa del diritto del creditore procedente rimasto insoddisfatto cagione del mancato spontaneo adempimento dell'obbligo gravante sui debitori esecutati; da tanto consegue che deve essere emesso l'ordine di liberazione in relazione agli immobili di cui ai lotti 1 e 2;

ASTE GIUDIZIARIE® inoltre, atteso che il legislatore consente ai debitori esecutati di permanere nell'occupazione dell'immobile che rappresenta la loro abitazione principale, con ciò evidentemente riferendosi all'occupazione di UN unico immobile,

ASTE GIUDIZIARIE® poiché nel verbale redatto dal custode giudiziario in sede di sopralluogo del 20.10.23 i debitori esecutati hanno dichiarato che l'immobile sito nel comune di Zagarise, al foglio 17, part. 319, sub 12 (LOTTO 3) costituisce la loro abitazione principale, ne consegue che in relazione all'ulteriore immobile, quello di cui al LOTTO 4 sarà emesso l'ordine di liberazione contestualmente all'emissione dell'ordinanza che dispone la delega delle operazioni vendita con riferimento a detto bene;



infine, dato atto dell'istanza di vendita formulata dal creditore procedente,

P.Q.M.

RIGETTA, allo stato, l'istanza di riduzione del pignoramento;

DISPONE procedersi alla vendita dei beni di cui ai LOTTI nn. 1, 2 e 3 con separata ordinanza;

DISPONE con separate ordinanze la liberazione degli immobili di cui ai lotti 1 e 2;

RINVIA per le determinazioni circa la vendita o la riduzione del pignoramento con riferimento ai beni di cui al LOTTO n. 4 all'udienza del **11 settembre 2025, ore 9:15.**

Manda alla Cancelleria per la comunicazione alle parti e al custode giudiziario.

Il Giudice dell'Esecuzione
Chiara Di Credico

