R.G.E. 87/2018

TRIBUNALE DI NUORO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'Esecuzione Denise Ecca,

LETTA la comunicazione del professionista delegato;

RILEVATO che per il bene pignorato (lotto unico) sono stati effettuati 5 esperimenti di tentativi di vendita andati deserti e che l'ultimo prezzo base d'asta era pari a 51.500,00;

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

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;

PRESO ATTO che nella specie è stato adottato il provvedimento di sostituzione del custode;

DISPONE CHE

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

(a) il professionista delegato esegua un tentativo di vendita dell'immobile ad un prezzo pari a ribassato del 25% rispetto a quello dell'ultimo tentativo di vendita, dando risalto al fatto che il bene non è occupato;

(b) per l'ipotesi in cui la vendita al prezzo indicato al capo che precede sia infruttuosa, proceda il delegato a due nuovi tentativi al prezzo ribassato del 15% ciascuno;

(c) quantifichi le spese necessaria all'espletamento dei suddetti tentativi di vendita e richieda al creditore procedente di versare la predetta somma, ad integrazione del fondo spese, entro 30 giorni dalla sua richiesta, dandone immediato riscontro a questo Giudice;

(d) ove questi tentativi siano infruttuosi, 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 professionista delegato, al custode e alle parti.

Nuoro, 20/02/2026

Il Giudice dell'Esecuzione

Denise Ecca

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