

TRIBUNALE DI POTENZA

Sezione civile

Il Giudice dell'esecuzione,

letti gli atti, le note di trattazione scritta depositate da doValue S.p.A. nella sua qualità di procuratrice di CASTELLO FINANCE S.r.l.;
esaminata la documentazione;

Premesso che

il pignoramento ha ad oggetto un deposito in Lavello (PZ) alla via Sicardi n. 59, piano terra, individuato in C.F. al Foglio 47 P.lla 456 sub.12 categoria C/2 di classe 4 – 104 mq., rendita 116,82 €.

l'immobile è composto da due vani principali ed uno più piccolo al primo piano sottostrada, è sprovvisto dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto idrico, l'impianto elettrico anche se esistente risulta non allacciato, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione con sufficienti rifiniture, i pavimenti sono di marmette di graniglia e ceramica, e le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura grezza, i serramenti esterni sono in ferro.

I beni pignorati sono stati stimati dall'esperto per il valore di € 31.200,00.

Sono stati espletati dal professionista delegato quattro esperimenti di vendita, tutti andati completamente deserti, di cui l'ultimo al prezzo base di € 9.871,87.

Orbene occorre verificare l'applicabilità alla fattispecie in esame dell'art 164 bis disp.att. c.p.c., che ha previsto la chiusura anticipata del processo esecutivo per infruttuosità dell'esecuzione.

L'art 164 bis disp att. c.p.c. non rappresenta una deroga al principio del *par condicio creditorum* sancito dall'art 2740 c.c., in quanto la chiusura anticipata del processo esecutivo entra in gioco esclusivamente quando non sia oggettivamente possibile, sulla base di attenta valutazione degli elementi della fattispecie concreta, la vendita dei beni pignorati e la soddisfazione dei creditori ex art 2740 c.c. Si deve quindi ritenere che l'interesse tutelato è quello proprio dell'amministrazione della giustizia di evitare che si proseguano *sine die* procedure esecutive inidonee a conseguire il soddisfacimento dei creditori, con un inutile dispendio di risorse economiche e processuali.

L'art 164 bis c.p.c. recita testualmente: *“Quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di*

liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo.” Pertanto, la chiusura anticipata del processo esecutivo si fonda sull’impossibilità di ragionevole soddisfacimento delle ragioni creditorie, di cui i parametri successivamente indicati, ovvero i costi per la prosecuzione della procedura, la probabilità di liquidazione del bene, il presumibile valore di realizzo assumono il valore di criteri meramente esemplificativi.

Il ragionevole soddisfacimento delle pretese creditori deve essere inteso come possibilità di conseguire una soddisfazione anche parziale, purché non irrisoria, del credito assistito dal titolo esecutivo, oltre alle spese sostenute per l’instaurazione e lo svolgimento del processo esecutivo. Ciò, in quanto la procedura esecutiva non può pagare se stessa ed il dispiego di mezzi processuali e di risorse economiche, che implica la ennesima ripetizione delle procedure di vendita, si giustifica solo nella misura in cui il credito su cui si fonda il processo esecutivo possa ricevere una adeguata anche se parziale soddisfazione. Per l’effetto, deve escludersi la possibilità di un ragionevole soddisfacimento delle ragioni creditorie, allorché il presumibile valore di realizzo del bene sia appena sufficiente a coprire le spese del processo esecutivo, rimanendo per contro integralmente insoddisfatto il credito azionato dal precedente con il titolo esecutivo o ricevendo una minima soddisfazione, tale da non giustificare l’espletamento di un ulteriore procedimento di vendita.

Nel caso di specie, come si è sopra esposto, il bene pignorato, pur essendo stato posto in vendita, con adeguata pubblicità commerciale e con la nomina di un custode giudiziario (a disposizione per informazioni e visite), non ha trovato alcuna collocazione sul mercato, in quanto si deve desumere che siano proprio le condizioni del bene a renderlo del tutto inappetibile ad un mercato immobiliare che – anche in conseguenza della crisi economica – presenta un’offerta di immobili (dotati di qualità molto più elevate rispetto a quelle dei cespiti staggiti) di gran lunga superiore alla domanda.

Al riguardo, il professionista delegato avv. Piergiuseppe Metastasio, nella relazione del 29.6.2026 ha sottolineato che nonostante i ribassi progressivamente applicati nessuno ha mai mostrato interesse per l’acquisto dell’immobile, sicché ciò attesta la difficile collocabilità del bene pignorato sul mercato immobiliare, già provato da una profonda crisi recessiva, e rende del tutto incerta la prognosi di vendibilità.

Pertanto, considerato, da un lato l’ammontare del credito del precedente e dei creditori intervenuti, e dall’altra, che un ulteriore esperimento di vendita dovrebbe essere ripetuto, visto il totale disinteresse per l’acquisto dell’immobile, quanto meno al prezzo

base decurtato del 25% rispetto al precedente incanto, con facoltà per gli eventuali interessati di aggiudicare il bene con un offerta pari al 75 % del prezzo di vendita, ai sensi dell'art 571 c.p.c. , ovvero pari ad € 5.552,92, si deve ritenere che le ragioni del creditore non possano trovare adeguata soddisfazione nel prosieguo della procedura; e ciò, vieppiù, avuto riguardo alle esigua probabilità che la vendita possa avere esito positivo, ed alle spese della procedura già sostenute dal creditore procedente per le sole spese di pubblicità per le aste deserte, cui vanno aggiunte le competenze del custode e del professionista delegato.

In definitiva quindi si deve ritenere vana la prosecuzione dell'esecuzione forzata, la quale – per le condizioni oggettive del bene descritte non potrebbe addivenire al suo naturale epilogo (con alienazione e destinazione del ricavato alla soddisfazione dei creditori), sicchè va disposta la chiusura anticipata della procedura in applicazione dell'art 164 bis disp. att. c.p.c.

Dichiara

l'improcedibilità del processo esecutivo n. 28/2023

Ordina

al Conservatore dei Registri Immobiliari - Circoscrizione di Potenza, di cancellare:

la trascrizione del pignoramento eseguita in data 17.5.2023 ai numeri 8461/6863

Manda la Cancelleria per la comunicazione alle parti.

Si comunichi

Potenza, 16.9.2026

Il Giudice dell'Esecuzione

Annachiara Di Paolo