

TRIBUNALE DI SIRACUSA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giudice dell'esecuzione, dott.sa Alessia Romeo
visti gli atti della procedura esecutiva n.rge 107 1994 promossa da nei confronti di
premesso che è stata depositata in data **18 febbraio 2025** istanza di riduzione ex art 496
c.p.c.;

sentite le parti all'udienza del **15.5.2025**;

OSSERVA

Con istanza depositata in data 18 febbraio 2025 parte debitrice ha chiesto la riduzione del pignoramento chiedendo l'esclusione e la conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento sui seguenti immobili: Lotto A) Foglio 146 e tutte le relative particelle; Lotto C) Foglio 125 particelle 553 e 572; Lotto D) Foglio 148 particelle 1260, 52, ex 37 ed ex 11. In particolare, all'udienza del 15.5.2025 parte debitrice ha esposto che per il lotto C vi è una offerta di acquisto privata al prezzo di euro 150.000,00 *“il cui ricavato si impegna a depositarlo nella procedura esecutiva”*.

I creditori costituiti si sono opposti all'istanza di riduzione.

L'istanza ex art. 496 c.p.c. non può essere accolta per i motivi di seguito esposti.

In via preliminare occorre evidenziare che la finalità della riduzione del pignoramento è quella di tutelare il diritto del debitore esecutato a non vedere i suoi beni vincolati in misura eccessiva e non proporzionale al diritto di credito.

Nel caso di specie parte debitrice ha chiesto la riduzione del pignoramento al fine di procedere alla libera vendita tra privati del lotto C, impegnandosi al contempo a versare in favore della procedura esecutiva il ricavato della vendita.

Lo scopo dell'istanza di riduzione, quanto meno per il lotto C, quindi, non è fedele alla *ratio* della normativa, in quanto la stessa parte debitrice non intende liberare il bene perché il suo valore è eccessivo rispetto al credito, ma intende liberarlo al fine di soddisfare gli *“interessi della procedura esecutiva”*. Se così è, la *ratio* sottesa alla richiesta della debitrice esecutata, in mancanza di accordo con i creditori (i quali potrebbero rinunciare al pignoramento su quel bene), potrebbe essere raggiunta attraverso la vendita coattiva in sede esecutiva, ove peraltro *“potrebbe”* verificarsi anche la partecipazione di più offerenti, con conseguente rialzo del prezzo base per la presenza di offerte in aumento.

Alla luce delle suesposte considerazioni, quindi, l'istanza di riduzione del lotto C non può essere accolta, né appare opportuna l'esclusione dalla vendita del suddetto lotto, tenuto conto dell'interesse della stessa parte debitrice ad ottenere liquidità dalla vendita di quel bene per soddisfare i creditori.

Quanto infine alla richiesta di riduzione avuto riguardo ai lotti A e D va ribadito quanto chiarito con ordinanza depositata in data 24 gennaio 2025, nella quale è stato evidenziato che, anche nel caso in cui vi è un'apparente sproporzione tra il valore complessivo degli immobili pignorati ed il credito vantato dal creditore procedente e dai creditori intervenuti, cui devono aggiungersi le cospicue spese della procedura esecutiva ormai ultra trentennale, non può non tenersi conto dell'esito sempre incerto delle operazioni di vendita (in considerazione peraltro dei tentativi già espletati ed andati deserti) e della contingente crisi economica che incide gravemente sul dinamismo del mercato immobiliare.

Peraltro la pendenza del giudizio di appello sul *quantum* dei crediti azionati rende ancora più opportuno il rigetto dell'istanza di riduzione, tenuto conto dell'incertezza del preciso ammontare del credito vantato dai creditori.

Sotto questo profilo si ritiene che il giusto temperamento tra gli opposti interessi delle parti può raggiungersi attraverso l'immediata vendita dei lotti A-B- C- F-H con la sola esclusione, allo stato, del solo lotto D.

P.Q.M.

Rigetta l'istanza di riduzione depositata in data 18 febbraio 2025

DISPONE

procedersi alla vendita immediata dei lotti A-B- C-F- H escludendo, allo stato, dalla vendita il solo lotto D (Lotto D C.da Fanusa Via degli Argonauti al foglio 148 EX P.LLA 37 (4 Lotti di terreno) suddiviso in: 1d, 2d, 3d, 4d; Lotto D C.da Fanusa Via Degli Argonauti al Foglio 148 Ex P.la 11 suddivisa in: lotto 2 d2, 3 d2, 4 d2, 5 d2, 6 d2) in attesa di eventuali diverse determinazioni del G.E. anche alla luce di quanto previsto dall'art. 504 c.p.c.

AUTORIZZA il delegato, per il lotto A, a procedere alla suddivisione in sub lotti come indicato nell'ultima relazione integrativa depositata dall'esperto stimatore in data 28.4.2025 e tenendo conto, quanto al prezzo base, dei ribassi derivanti dagli infruttuosi tentativi di vendita già espletati.

Rimette gli atti al delegato per la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Si comunichi

Siracusa, 16/05/2025

Il giudice dell'esecuzione



Alessia Romeo

