



TRIBUNALE ORDINARIO di TORRE ANNUNZIATA

TERZA SEZIONE

Ufficio Esecuzioni

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Emanuela Musi,

letta l'istanza depositata in data 29.3.2019, con la quale i debitori eseguiti chiedono di ridurre il pignoramento immobiliare fondante la presente procedura, evidenziando la sproporzione tra l'importo del credito per cui si procede ed il valore del compendio staggito;

considerato che i debitori chiedono, in conseguenza, di disporre l'estinzione della procedura relativamente ai Lotti n. 1 e 2;

considerato che la [REDACTED], con nota depositata il 20.05.2019, precisava il proprio credito nella somma di euro 204.032,27;

considerato che l'interventore [REDACTED] creditore nei confronti del solo [REDACTED] precisava il proprio credito in euro 19.184,94;

considerato che il compendio pignorato è stato stimato dall'arch. Alessandra Zurolo, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., per un valore complessivo di euro 874.400,00;

considerato che con ordinanza del 29.3.2019 il G.E. disponeva la vendita del compendio pignorato delegando il compimento delle operazioni relative al professionista avv. Nicola Verde (il quale dovrà fissare tre successivi tentativi di vendita con progressivi ribassi di 1/4);

considerato che le operazioni di vendita non sono ancora iniziate;

considerato che la mera sproporzione tra il valore del compendio pignorato ed i crediti per cui si procede non vale di per sé a giustificare



l'accoglimento dell'istanza di riduzione nella misura in cui: 1) al momento non è possibile prevedere quali tra gli immobili costituenti i lotti formati dall'esperto siano più appetibili per il mercato; 2) soltanto l'aggiudicazione dei lotti all'esito del primo esperimento di vendita concretebbe la paventata sproporzione; 3) lo stato di occupazione dei Lotti n. 1 e 2 potrebbe rappresentare un deterrente alla formulazione di offerte al primo tentativo di vendita (in base all'orientamento dell'ufficio l'ordine di liberazione viene attuato, di norma, tra il primo ed il secondo tentativo di vendita); 4) l'accoglimento dell'istanza *ex art.* 496 c.p.c. comporta la cancellazione del pignoramento *in parte qua* con la conseguenza che la realizzazione del credito potrebbe essere pregiudicata laddove la vendita dei beni sui quali permane il vincolo pignoratizio non avvenga ad un prezzo pari all'importo dei crediti per cui si procede; 5) allorché la vendita di alcuno dei lotti oggetto di delega realizzi l'intero importo dei crediti per cui si procede, il G.E., anche d'ufficio, potrà valutare l'adozione del provvedimento di cui all'art. 504 c.p.c. (si ricorda che l'art. 496 c.p.c. si fonda su una valutazione "ante-vendita" riferita alla sproporzione tra il valore dei beni pignorati e l'importo complessivo dei crediti, mentre l'art. 504 c.p.c. presuppone una valutazione successiva alla vendita parziale dei beni pignorati, all'esito della quale, in concreto e non più in astratto, il valore del compendio pignorato viene ad assumere un carattere sproporzionato rispetto ai crediti per cui si procede);

ritenuto, pertanto, che l'istanza di riduzione vada rigettata;

ritenuto, nondimeno, che stanti le esigenze manifestate dal debitore (di conservare, per quanto possibile, la titolarità di almeno uno dei due appartamenti), sia possibile integrare l'ordinanza di vendita del 29.3.2019 con le seguenti precisazioni: a) il delegato fisserà i tentativi di vendita relativi ai Lotti 2 e 4 a date successive di sei mesi rispetto ai tentativi di vendita dei Lotti 1 e 3; b) la pubblicazione dell'avviso di vendita dovrà essere unica, ma due le date da fissare con il detto intervallo temporale; c) in caso di vendita dei Lotti 1 e 3 il

delegato segnalerà immediatamente al G.E. la circostanza al fine di consentire l'adozione del provvedimento di cui all'art. 504 c.p.c.;

P.Q.M.

- 1) RIGETTA l'istanza di riduzione del pignoramento;
 - 2) RIMETTE gli atti al delegato perché dia corso alle operazioni di vendita con le precisazioni di cui alla parte motiva.
- Si comunichi.

Torre Annunziata, 16.7.2019

Il G.E.

Dott.ssa Emanuela Musi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

