



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice,

vista la relazione depositata dal professionista delegato in ordine all'esito negativo del quinto esperimento di vendita tenutosi in data 9.9.2025;

vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, la quale ha disposto la rimessione degli atti al professionista delegato in ipotesi di esito infruttuoso di cinque aste;

esaminata la fattispecie in esame e rilevato che, pur in seguito alle vendite esperite (ed alle connesse riduzioni di prezzo), il valore del compendio pignorato risulta ancora superiore a € 67.000,00;

considerato che l'operatività della disposizione di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c., secondo cui “*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*”, presuppone, come chiarito nella relazione al disegno di legge di conversione del decreto-legge che ha introdotto la norma predetta, “*una specifica valutazione a riguardo, evitando che vadano avanti (con probabili pregiudizi erariali anche a seguito di azioni risarcitorie per danno da irragionevole durata del processo) procedimenti di esecuzione forzata pregiudizievoli per il debitore ma manifestamente non idonei a produrre il soddisfacimento degli interessi dei creditori in quanto generatori di costi processuali più elevati del concreto valore di realizzo degli assets patrimoniali pignorati*”;

ritenuto che, pertanto, in simile ipotesi il giudice debba compiere una valutazione di infruttuosità della vendita allorché, invano tentati o motivatamente esclusi tutti gli istituti processuali tesi alla massima possibile fruttuosità della vendita del bene pignorato, risulti, in base ad un giudizio prognostico, che l'immobile sia “*o in concreto invendibile*”, oppure che “*la somma ricavabile nei successivi sviluppi della procedura possa dar luogo ad un soddisfacimento soltanto irrisonio dei crediti azionati ed a maggior ragione se possa consentire soltanto la copertura dei successivi costi di esecuzione*” (cfr. Cass. n. 1116/2020);

considerato che i descritti requisiti non paiono sussistere nella specie, posto che, come evidenziato dallo stesso delegato, a prescindere dal numero di aste esperite, il prezzo base raggiunto risulta ancora pari a € 67.742,00, con offerta minima di € 50.807,00;

ritenuto, quindi, non sussistere allo stato le condizioni legittimanti il ricorso all'istituto processuale di cui al citato art. 164 bis disp. att. c.p.c., dovendosi escludere, alla luce dei valori oggi raggiunti, una prospettiva di soddisfacimento meramente “*irrisonio*” dei crediti azionati;





P.Q.M.



Dispone la rimessione degli atti al professionista delegato ai fini della prosecuzione delle operazioni di vendita.

Dispone l'espletamento di una prossima asta al prezzo base ridotto del 40% rispetto all'ultimo tentativo di vendita.

Dispone, in ipotesi di esito negativo, l'esperimento di due ulteriori asta al prezzo base ridotto, per entrambe, del 30% rispetto al tentativo di vendita precedente.

Dispone la rimessione degli atti al Giudice nell'eventualità di esito infruttuoso del terzo esperimento di vendita.

Si comunichi.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Termini Imerese, il 24/10/2025



Il Giudice

Dott.ssa Giovanna Debernardi

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010 n. 24, del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44.

