R.G.E. 224 /2017

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ha reso la seguente

ORDINANZA

Visto l'art. 127 ter c.p.c. secondo cui:

"*L'udienza, anche se precedentemente fissata, può essere sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni, se non richiede la presenza di soggetti diversi dai difensori, dalle parti, dal pubblico ministero e dagli ausiliari del giudice. Negli stessi casi, l'udienza è sostituita dal deposito di note scritte se ne fanno richiesta tutte le parti costituite.*

Con il provvedimento con cui sostituisce l'udienza il giudice assegna un termine perentorio non inferiore a quindici giorni per il deposito delle note. Ciascuna parte costituita può opporsi entro cinque giorni dalla comunicazione; il giudice provvede nei cinque giorni successivi con decreto non impugnabile e, in caso di istanza proposta congiuntamente da tutte le parti, dispone in conformità. Se ricorrono particolari ragioni di urgenza, delle quali il giudice da' atto nel provvedimento, i termini di cui al primo e secondo periodo possono essere abbreviati.

Il giudice provvede entro trenta giorni dalla scadenza del termine per il deposito delle note.

Se nessuna delle parti deposita le note nel termine assegnato il giudice assegna un nuovo termine perentorio per il deposito delle note scritte o fissa udienza. Se nessuna delle parti deposita le note nel nuovo termine o compare all'udienza, il giudice ordina che la causa sia cancellata dal ruolo e dichiara l'estinzione del processo.

Il giorno di scadenza del termine assegnato per il deposito delle note di cui al presente articolo è considerato data di udienza a tutti gli effetti";

Lette le note depositate dalle parti per l'udienza del 5.03.2026;

rilevato che al quinto esperimento di vendita, esperito in data 16.12.2025, il locale ad uso ufficio al piano seminterrato del maggior fabbricato sito ad Iglesias, con accesso dalla Via XX Settembre n.7, composto da un unico vano e bagno, distinto in NCEU al **Foglio G/2, particella 1671, subalterno 39, Cat. A/10**, sup.cat. Mq. 45 (**lotto 8**), è rimasto invenduto al valore d'asta di **euro 10.800,00**;

rilevato che con l'introduzione dell'art. 164 bis c.p.c. il legislatore ha previsto una forma di estinzione atipica della procedura esecutiva nei casi in cui non risulti più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori;

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

Firmato Da: SILVIA COCCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 853da9aa40111c0de8b32e8030aed05

rilevato che, ai fini della chiusura anticipata del processo esecutivo per infruttuosità, il giudice dell'esecuzione è chiamato a compiere "una specifica valutazione (..) 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 (..) manifestamente non idonei a produrre il soddisfacimento degli interessi in quanto generatori di costi processuali del concreto valore di realizzo degli asset patrimoniali pignorati" (cfr. relazione al disegno di legge di conversione del DL n. 132/2014);

ritenuto che la finalità tipica dell'esecuzione debba essere ricercata nella possibilità di soddisfazione, anche parziale – e soprattutto, secondo l'indicazione normativa, ragionevole – della pretesa creditoria assistita da titolo esecutivo;

ritenuto altresì che il soddisfacimento delle pretese creditorie non vada considerato in termini assoluti (con esclusivo riguardo al valore di realizzo del compendio pignorato), bensì in termini relativi, ossia in termini di percentuale di soddisfacimento dei crediti per cui si procede ad esecuzione forzata;

rilevato che l'art. 164 bis disp att. c.p.c. ha dettato dei criteri esemplificativi in base ai quali determinare le ragionevoli possibilità di soddisfacimento delle pretese dei creditori, alcuni quantitativi, quali i costi già sostenuti e quelli necessari per la prosecuzione della procedura (spese e compensi degli ausiliari del giudice: professionista delegato, custode ed esperto stimatore, spese di pubblicità, ordine di liberazione) ed altri qualitativi, quali la probabilità di liquidazione del bene (avuto riguardo alla natura del bene, all'appetibilità dello stesso sul mercato, all'interesse manifestato - numero di visite richieste al custode - , numero di aste esperite, prospettate istanze di assegnazione da parte dei creditori) ed, infine, il presumibile valore di realizzo (importo che appare possibile realizzare mediante la vendita);

ritenuto che, nel caso di specie, non appaia possibile un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori: difatti solo il credito per cui si procede ad esecuzione forzata da parte del creditore procedente è pari ad € 11.823.007,06, oltre al credito degli intervenuti;

rilevato che, fatte salve diverse ed ulteriori istanze di liquidazione, e gli ulteriori costi della procedura, le spese finora sostenute per l'attività delegata ammontano a € 6.348,50;

rilevato inoltre che il bene appare difficilmente collocabile sul mercato, atteso lo scarso interesse suscitato, verosimilmente dovuto anche la necessità di pratica di accertamento di conformità per l'intero fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare;

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

Firmato Da: SILVIA COCCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 853da9aa40111c0de8b32e8030aed05

rilevato che il presumibile valore di realizzo al prossimo esperimento di vendita potrebbe essere al massimo sufficiente a sostenere le spese dell'attività delegata;

ritenuto che, anche qualora il bene venisse aggiudicato alla prossima asta, il ricavo non garantirebbe un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori;

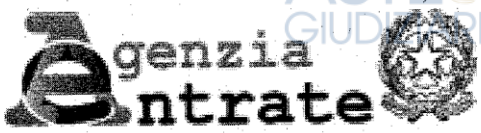
visti gli artt. 164 bis disp. att. e 632 c.p.c.

DISPONE

la chiusura anticipata del processo esecutivo per infruttuosità limitatamente al bene censito al NCEU di Iglesias al **Foglio G/2, particella 1671, subalterno 39**, Cat. A/10 (**lotto 8**);

ORDINA

la cancellazione del seguente pignoramento limitatamente al predetto bene censito al NCEU di Iglesias al **Foglio G/2, particella 1671, subalterno 39,** con esonero del Conservatore dei RR. II.:



Direzione Provinciale di CAGLIARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione
Registro generale n. 17514
Registro particolare n. 13057
Presentazione n. 12 *del* 22/06/2017

RIMETTE

Gli atti al delegato per la prosecuzione delle operazioni di vendita degli altri lotti e per la predisposizione del riparto parziale autorizzato in data 17.02.2026.

Si comunichi.

Cagliari 6.03.2026

Il G.E.

Dott.ssa Silvia Cocco

Firmato Da: SILVIA COCCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 853da9aa40111c0de8b32e8030aed05

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