



## TRIBUNALE DI CATANZARO

### *Esecuzioni Immobiliari*

#### **Procedura esecutiva immobiliare n. 71/2021 r.g.es.**

Il Giudice dell'esecuzione,  
a scioglimento della riserva assunta all'udienza che precede

#### OSSERVA

premesso che, come precisato dalla giurisprudenza di legittimità, la *ratio* dell'istituto previsto dall'art 164 bis disp. att. c.p.c. è da individuarsi nell'interesse dell'amministrazione della giustizia ad evitare la prosecuzione *sine die* di procedure esecutive inidonee a consentire il soddisfacimento degli interessi dei creditori, e non nella tutela dell'interesse del debitore a non vedere svenduto il proprio immobile (cfr. Cass. n. 11116/2020);

rilevato che la valutazione demandata al giudice dell'esecuzione sia finalizzata ad evitare la prosecuzione di procedimenti di esecuzione forzata manifestamente inidonei a produrre un ragionevole od apprezzabile soddisfacimento dell'interesse dei creditori, in quanto generatori di costi processuali più elevati del concreto valore di realizzo dei cespiti pignorati; precisato inoltre che il prezzo "di mercato" è in realtà la risultante dello svolgimento di una corretta procedura competitiva, nel rispetto delle norme sulla pubblicità e sulla più ampia partecipazione previste dal c.p.c., non quindi quello di stima o altro valore astratto; rilevato che nel caso di specie il prezzo posto a base d'asta, per ciascun lotto, all'esito del quarto ed ultimo tentativo di vendita esperita è il seguente:

- Lotto 1: Prezzo Base: € 61.008,00 - Offerta Minima: € 45.756,00;
- Lotto 2: prezzo base: € 19.117,6 - offerta minima: € 14.338,2;
- Lotto 3: prezzo base: € 28.068,00 - offerta minima: € 21.051,00;
- Lotto 4: prezzo base: € 9.430,00 - offerta minima: € 7.544,00;
- Lotto 5: prezzo base: € 10.501,6 - offerta minima: € 7.876,2;
- Lotto 6: prezzo base: € 26.644,8 - offerta minima: € 19.983,6;
- Lotto 7: prezzo base: € 9.116,00 - offerta minima: 6837,00.

rilevato che il creditore procedente [REDACTED] ha titolo per complessivi € 255.445,70 oltre interessi;

che non vi sono creditori intervenuti;

ritenuto che attualmente la prosecuzione della procedura consente ancora una soddisfazione non irrisoria dei crediti del precedente oltre alla copertura dei costi di procedura e che pertanto può disporsi il compimento di 1 ulteriore tentativo di vendita; rilevato che successivamente al quarto tentativo di vendita il prezzo base d'asta può essere ridotto fino alla metà;

considerata la natura dei beni pignorati e ritenuto che nel caso di specie in relazione ai lotti n. 1, 2, 3 e 6 si ritiene opportuno decurtare il prezzo base d'asta del 50% rispetto all'ultimo tentativo di vendita posto in essere, mentre per i lotti n. 4, 5 e 7 occorre stabilire un abbattimento del 25% rispetto all'ultimo tentativo di vendita esperito;

P.Q.M.

dichiara, allo stato, insussistenti i presupposti di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.;

proroga la delega delle operazioni di vendita per ulteriori mesi 9 al fine di esperire 1 ulteriore tentativo di vendita, con riduzione del 50% del prezzo base d'asta per i lotti n. 1, 2, 3 e 6 e con riduzione del 25% del prezzo base d'asta per i lotti n. 4, 5 e 7.

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

*05/09/2024*

Il Giudice dell'Esecuzione  
*Chiara Di Credico*