



TRIBUNALE DI CATANZARO
Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 136/1998 r.g.es.

Il Giudice dell'esecuzione,

richiamato il proprio decreto depositato in data 4.12.2023, con il quale ha disposto il deposito di note scritte al fine di vagliare se vi fossero, allo stato, i presupposti per la declaratoria di infruttuosità della procedura ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

dato atto che sono state depositate note scritte da [REDACTED] e [REDACTED] da un lato, nonché da [REDACTED] mandataria del creditore CASTELLO FINANCE, dall'altro;

rilevato che benchè sia posto in vendita il 50% della quota indivisa del bene, il fatto che la restante quota del 50% sia stata venduta proprio nell'ambito della presente procedura esecutiva, induce a ritenere, allo stato ed in via di prognosi, la possibilità che anche la restante quota possa essere aggiudicata;

considerato altresì il prezzo base d'asta nell'ultimo tentativo di vendita, pari ad € 79.440,00; ritenuto che la vendita della quota indivisa del bene possa ancora avvenire ad un prezzo tale consentire una non irrisoria soddisfazione del creditore;

rammentato 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;

ritenuto che nel caso di specie i presupposti di applicazione dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c. non possano, allo stato, ravvisarsi in considerazione di quanto sopra esposto;

ritenuto tuttavia, al fine di non procrastinare indefinitamente la presente procedura, che in ogni caso e al di là del suo peculiare *iter* processuale è oggettivamente risalente, di disporre che il professionista delegato proceda nell'arco dei prossimi 8 mesi ad effettuare due esperimenti di vendita con riduzione progressiva di 1/2 del prezzo base d'asta rispetto al tentativo precedente ove esperito infruttuosamente (di conseguenza: il prezzo base d'asta per il prossimo tentativo di vendita sarà pari ad € 39.720,00; e, ove tale tentativo di vendita

dovesse andare deserto, nel successivo esperimento di vendita, il prezzo base d'asta sarà pari ad € 19.860,00);

osservato che tale statuizione sia in linea con quanto previsto dall'art. 591 c.p.c., secondo il quale dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, il prezzo base può essere ribassato fino al limite della metà;

rammentato inoltre che *“Esula allora dai fini del processo esecutivo quello di limitare i danni a chi vi è assoggettato, perché il carattere imperativo dell'esigenza di ripristinare il diritto violato dall'inadempimento del debitore esige sempre e comunque, a pena di ineffettività dell'intero ordinamento, che l'esecuzione abbia luogo”*;

che *“non è giusto il prezzo soggettivamente reputato tale da uno dei soggetti del processo, ma solo quello che si forma all'esito del corretto funzionamento dei meccanismi processuali istituzionalmente deputati a determinarlo”* (Cass. n. 11116/2020);

P.Q.M.

DISPONE che il professionista delegato provveda ad esperire due ulteriori tentativi di vendita nei prossimi 8 mesi, con riduzione progressiva di 1/2 del prezzo base d'asta, come indicato in parte motiva;

PROROGA la delega delle operazioni di vendita per mesi 10;

DISPONE che il professionista delegato, nell'ipotesi in cui entrambi i suddetti tentativi di vendita andassero deserti, rimetta con sollecitudine gli atti al G.E. per le determinazioni di propria competenza.

Si comunichi al professionista delegato e a tutte le parti costituite.

Catanzaro, lì 12/03/2024

Il Giudice dell'Esecuzione
Chiara Di Credico