



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
TERZA SEZIONE CIVILE

Il Giudice dell'esecuzione

Letti gli atti della procedura di espropriazione immobiliare iscritta al R.G.Es. 142/2023, sentite le parti e sciolta la riserva dell'1.10.2024; viste le istanze formulate dalle parti, esaminata la relazione di stima *ex art. 173 bis* disp.att. c.p.c. e la documentazione in atti; ritenuto che, in linea generale, secondo il consolidato indirizzo della giurisprudenza di legittimità, la riduzione del pignoramento *ex art. 496* c.p.c. ha natura di rimedio di opportunità, rimesso alla discrezionale valutazione del G.E. (da ultimo, v. Cass., ord., n. 58 del 2023);

considerate, con specifico riferimento alla vicenda in esame, le circostanze di seguito illustrate:

- la entità del credito azionato *in executivis* dal precedente (circa € 70.000,00) costituito, in parte, da interessi e quindi suscettibili di incremento con il decorso del tempo presumibilmente occorrente per l'ulteriore espletamento della procedura esecutiva;
- le spese di procedura già sostenute dal creditore precedente;
- la circostanza per la quale il creditore sostiene di avere altro credito di oltre € 350.000,00 per l'accertamento del quale ha spiegato ricorso per decreto ingiuntivo;
- la circostanza per la quale l'istante chiede che venga liberato dal vincolo del pignoramento il bene individuato come lotto 2 occupato dalla debitrice esecutata che è anche il bene di maggior valore e che



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
TERZA SEZIONE CIVILE

sarebbe subito libero al momento del decreto di trasferimento (a differenza degli altri due occupati con titolo opponibile) e pertanto più appetibile;

- il prezzo base d'asta stabilito per i tre lotti (Lotto 1 € 105.500,00; Lotto 2 € 136.600,00; Lotto 3 € 97.000,00);

- il verosimile esito della vendita forzata, nella generalità dei casi comportante – ed è circostanza notoria – un'aggiudicazione dei cespiti ad un valore – anche significativamente – inferiore a quello di mercato (quasi sempre il bene viene venduto ben oltre il terzo ribasso), vieppiù nella attuale difficile congiuntura economica;

- l'irreparabile pregiudizio derivante alla parte creditrice dall'eventuale provvedimento di riduzione del pignoramento, determinante la liberazione del vincolo e quindi la immediata disponibilità dell'immobile da parte del debitore;

ritenuto che, alla stregua di una complessiva valutazione dei dati testé rilevati, appare al G.E, opportuno disattendere, allo stato,

l'istanza di riduzione del pignoramento, **dacché adeguato strumento**

di salvaguardia della posizione del debitore sembra potersi

individuare nell'istituto della cessazione della vendita ex art. 504

c.p.c. e a tal proposito può invertirsi l'ordine dei lotti di modo

che quello per il quale l'istante chiede la riduzione risulti

l'ultimo in vendita, così che il bene sarebbe “salvo” in caso di

aggiudicazione contemporanea di tutti i lotti e sempre che il ricavato



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
TERZA SEZIONE CIVILE

degli altri due sia pienamente satisfattivo della pretesa creditoria
(fermo restando che ciò non toglie che potrebbe comunque risultare
anche l'unico aggiudicato in sede di vendita);
letto l'art. 496 c.p.c.;

RIGETTA

allo stato l'istanza di riduzione del pignoramento;

**rimette gli atti al delegato alla vendita onerato di numerare i
lotti nell'avviso di vendita di modo che l'attuale Lotto 2 diventi
Lotto 3 (e viceversa).**

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

Aversa, 2 ottobre 2024

Il G.E.

dr.ssa Lorella Triglione