



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il G.E.,

visti gli atti;

letta la relazione depositata il 21.05.2025 dal professionista delegato alla vendita;

lette le note successivamente depositate dalle parti, su invito del G.E.;

rilevato che il creditore IFIS NPL s.p.a. ed il creditore ██████████ hanno chiesto che sia disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita;

rilevato che il debitore esecutato ha chiesto dichiararsi la chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c., deducendo che la stessa non risulterebbe idonea al soddisfacimento delle pretese creditorie, in considerazione della esiguità del prezzo di vendita all'esito dei ribassi già eseguiti;

ritenuto che l'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c. non è norma posta a tutela dell'interesse del debitore a non vedere il bene staggito "svenduto" rispetto ad una ipotetica vendita sul mercato dei privati, ma si pone a tutela, da un lato, dell'interesse pubblicistico alla ragionevole durata del processo e, dall'altro, di quello privatistico alla economicità della procedura, ovvero a presidio della funzionalità del processo rispetto al suo scopo, che è quello di consentire il recupero coattivo del credito;

ritenuto, invero, che nessuno dei due interessi tutelati dalla norma appare leso nel caso di specie per le motivazioni che seguono;

ritenuto che la norma in questione, in primo luogo, impedisce la prosecuzione del processo laddove divenga irragionevole la pretesa del creditore in termini di estrema esiguità del recupero della stessa;

ritenuto che tale esiguità deve essere valutata non solo e non tanto in termini relativi (percentuale del credito soddisfatto rispetto a quello azionato) ma anche e soprattutto in termini assoluti, avuto riguardo, altresì, alla nozione di irrilevanza giuridica dell'interesse al recupero di un credito di valore irrisorio, elaborato dalla Corte di Cassazione (cfr. Cass. Civ. n. 4228/2015);

ritenuto, nel caso di specie, che il recupero di una somma pari ad € 20.992,57 (importo corrispondente all'offerta minima consentita nell'ultimo tentativo di vendita) non può dirsi, in ogni caso ed in termini assoluti, un recupero irrisorio del credito, anche avuto riguardo alle spese sostenute dal creditore procedente per il soddisfacimento delle sue pretese;

ritenuto che, per quanto sopra, in riferimento alla procedura *de qua* non può giungersi, neppure in astratto, ad un giudizio di antieconomicità della stessa;

ritenuto che possono autorizzarsi due ultimi tentativi di vendita del compendio pignorato, con la previsione di un prezzo base pari ad € 20.992,57, nel prossimo tentativo di vendita, e di un'offerta minima consentita pari al 75% del prezzo base, con successivo ribasso del 25% nel caso di esito infruttuoso;

ritenuto, quanto all'interesse alla ragionevole durata del processo, che la procedura esecutiva potrà giungere presto a chiusura, dovendosi svolgere i prossimi due tentativi di vendita entro il termine massimo di mesi otto;

P.Q.M.

Rigetta l'istanza di chiusura anticipata della procedura formulata dai debitori esecutati;
autorizza lo svolgimento di due ultimi tentativi di vendita del compendio pignorato, alle condizioni indicate in parte motiva.

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

Caltanissetta, 13.01.2026

IL G.E.

dott.ssa Ester Rita DiFrancesco