



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Silvia Cocco

**letta** la comunicazione del delegato;

**rilevato** che per il bene pignorato sono stati fatti 5 tentativi di vendita andati deserti e che l'ultimo prezzo base d'asta era pari a € 49.498,56;

**considerato** che l'inutile esperimento dei predetti tentativi di vendita rende manifesto che – allo stato – il compendio non suscita appetibilità nel mercato;

**considerato** che l'art. 164 bis disp. att. c.p.c. prevede che il giudice dichiari la chiusura anticipata del processo esecutivo come ipotesi residuale, qualora, avuto riguardo al prezzo di vendita fissato a seguito dei ribassi disposti all'esito degli esperimenti deserti, l'eventuale aggiudicazione potrebbe consentire la sola copertura dei costi o comunque il conseguimento di un ricavo netto talmente irrisorio da non potersi ritenere idoneo a garantire un ragionevole soddisfacimento dei creditori;

**considerato** che, ai fini dell'applicazione dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c, non può attribuirsi rilievo al solo dato numerico dei tentativi di vendita espletati senza successo, in quanto in tal modo si sacrificerebbe l'interesse del creditore alla generale esigenza di durata dell'espropriazione;

**considerato** che l'adozione del provvedimento di chiusura anticipata presuppone che il giudice dell'esecuzione abbia adottato alcuni provvedimenti indispensabili di tipo gestorio che favoriscano la utile collocazione dell'immobile sul mercato, quali la sostituzione del custode e l'effettiva esecuzione dell'ordine di liberazione;

ritenuto che un'eventuale aggiudicazione del bene potrebbe soddisfare almeno parzialmente il creditore procedente;

preso atto che nella specie è stato adottato il provvedimento di sostituzione del custode;

**dispone che**

a) il professionista delegato esegua ulteriori 2 tentativi di vendita dell'immobile ad un prezzo ribassato del 30% ciascuno rispetto a quello dell'ultimo tentativo di vendita;

b) il professionista delegato fissi un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto, stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

c) ove questi tentativi siano infruttuosi, rimetta gli atti al giudice, allegando una relazione dettagliata nella specifica prospettiva di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c. che dovrà specificamente indicare:

1. le pretese dei creditori, sia complessivamente che singolarmente;
2. una sommaria indicazione delle spese di giustizia sostenute e prevedibilmente da sostenere a norma degli artt. 2755 o 2770 c.c. (ivi comprese le spese per la certificazione notarile, di trascrizione del pignoramento ecc.), specificando, in particolare, i costi medi sostenuti per i tentativi di vendita sin qui espletati;
3. le ragioni che hanno sin qui ostacolato l'esitazione dei beni staggiti (ad es. mancata emissione dell'ordine di liberazione, necessità di regolarizzazioni edilizie e catastali, necessità di interventi di manutenzione), specificando se sussistano probabilità di liquidazione del bene, tenuto anche conto di eventuali contatti intrattenuti con interessati all'acquisto;

Si comunichi al delegato, al custode nominato e alle parti.

Cagliari, 15/04/2026

Il Giudice dell'esecuzione  
dott. Silvia Cocco