



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Cagliari

Nella procedura esecutiva iscritta al n. r.g. 289/2010

DECRETO

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Valentina Frongia,

letti gli atti e le note di trattazione scritta depositate;

vista l'istanza di estinzione anticipata depositata dal debitore esecutato in data 18.03.2026;

vista la consulenza tecnica d'ufficio depositata dall'Ing. Corrado Boi in data febbraio 2026, che ha stimato l'immobile in € 152.000,00;

Rilevato che:

la procedura è stata promossa nell'anno 2010;

sono stati esperiti 15 tentativi di vendita, tutti andati deserti;

l'ultimo tentativo nell'anno 2018 si è svolto al prezzo base di € 58.900,00;

il credito azionato è rilevante e non risulta ancora soddisfatto;

ritenuto che l'istanza di estinzione anticipata ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c. sia infondata;

ricordato che la disposizione prevede la chiusura anticipata quando "non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori". La giurisprudenza (Trib. Firenze 2542/2024, Trib. Brescia 614/2025) ha chiarito che il numero elevato di vendite deserte non costituisce di per sé requisito sufficiente, dovendo il giudice valutare il rapporto tra prezzo base e crediti, nonché le cause dell'insuccesso;

rilevato che nel caso di specie la nuova CTU attribuisce al bene il valore di € 152.000,00, cui va applicata la riduzione del 10% per assenza garanzia vizi (€ 15.200) e detratti i costi di regolarizzazione urbanistica (€ 2.000 circa), per un valore rettificato di € 134.800,00;

ritenuto che il decorso del tempo giustifichi una nuova valorizzazione del bene;

P.Q.M.

RIGETTA l'istanza di estinzione anticipata ex art. 164-bis disp. att. c.p.c.;

DISPONE la prosecuzione della procedura esecutiva con fissazione di nuovo tentativo di vendita al prezzo base di € 95.000,00 (valore mediano tra l'ultimo tentativo del 2018 di € 58.900 e il valore rettificato della CTU 2026 di € 134.800).

Si comunichi.

Cagliari, 13/04/2026

Il Giudice dell'esecuzione
Valentina Frongia

