

n. 53/2021 R.es.



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione prima civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

letta l'istanza depositata il 18 agosto 2026 dall'esecutato _____, con cui ha chiesto di chiarire la portata della clausola «salvo che uno dei beni sia abitato dall'esecutato» contenuta nel provvedimento del 13 agosto 2026, di non dar corso ad ulteriori esperimenti di vendita, di differire ogni attività di liberazione del compendio e di valutare la sussistenza dei presupposti per la chiusura anticipata del processo esecutivo ex art. 164-bis disp. att. c.p.c.;

richiamata la relazione del delegato alle vendite del 22 giugno 2026, dalla quale risulta che i cinque esperimenti di vendita (2.7.2025, 14.10.2025, 13.1.2026, 24.3.2026, 16.6.2026) sono andati deserti, con spese complessive di € 1.750,50, e che le ragioni dell'insuccesso — pessimo stato di conservazione dell'immobile e ostacoli posti dal debitore alle visite del custode — risultano dalle relazioni del custode del 22 gennaio 2025 e del 20 giugno 2026; richiamato il provvedimento del 13 agosto 2026, con cui è stato disposto che il delegato esegua tre ulteriori tentativi di vendita al prezzo dell'ultimo tentativo ribassato del 30%, con rimessione degli atti al Giudice, in caso di infruttuosità, unitamente a relazione dettagliata ai fini della valutazione di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.;

considerato che la circostanza che l'immobile sia abitato dall'esecutato è rilevante ai soli fini della disciplina della liberazione di cui all'art. 560 c.p.c. e della gestione delle visite; che l'occupazione del bene da parte del debitore non determina l'impignorabilità né l'improcedibilità dell'esecuzione, essendo la tutela dell'esecutato affidata al meccanismo dell'art. 560 c.p.c., che gli garantisce il possesso sino al decreto di trasferimento;

rilevato che la dicitura «salvo che uno dei beni sia abitato dall'esecutato» posto dopo il periodo “il professionista delegato esegua tre ulteriori tentativi di vendita dell'immobile ad un prezzo pari a quello dell'ultimo tentativo di vendita ribassato del 30%”, costituisce un mero refuso, che non deve, dunque, essere preso in considerazione dal delegato;

considerato, quanto al prezzo, che dagli atti risulta che l'ultimo esperimento è stato celebrato al prezzo base di € 73.440,00, come indicato nel provvedimento del 13 agosto 2026;



considerato, quanto all'art. 164-bis disp. att. c.p.c., che la chiusura anticipata presuppone la prognosi di invendibilità del bene o di ricavo irrisorio rispetto ai crediti azionati, una volta sperimentate tutte le potenzialità della vendita (Cass. civ., Sez. III, n. 11116/2020); che la valutazione definitiva è rimessa all'esito dei tre tentativi, sulla base della relazione del delegato; che, allo stato, l'aggiudicazione può ancora soddisfare almeno parzialmente il creditore;

considerato, quanto alla liquidazione controllata, che la pendenza della domanda non sospende l'esecuzione individuale e che non risulta agli atti l'apertura della procedura;

P.Q.M.

rigetta l'istanza;

conferma il provvedimento del 13 agosto 2026, disponendo che il professionista delegato dia corso ai tre ulteriori tentativi di vendita al prezzo base pari a quello dell'ultimo tentativo ribassato del 30%.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti.

Cagliari, 19/08/2026 .

Il Giudice dell' Esecuzione
Valentina Frongia

