



**TRIBUNALE DI SPOLETO**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

– Verbale d'udienza sostituita *ex art. 127 ter c.p.c.* –

L'udienza del 04/12/2025, nel procedimento esecutivo sopra emarginato, è sostituita dal deposito telematico di note difensive ad opera delle parti, ai sensi dell'art. 127 *ter c.p.c.*

Sono pervenute note difensive.

Il G.E.

Sull'istanza di riduzione del pignoramento proposta da parte esecutata;

rilevato che, muovendo dall'ultimo avviso di vendita depositato, relativo alla vendita del 9.6.2023 (che poi non si è tenuta vista la sospensione della p.e. *ex art. 624 bis c.p.c.*, e dunque trattasi di valori che costituirebbero la base di partenza per l'ipotesi di future vendite), attualmente i lotti sono ponibili in vendita ai seguenti valori:

- LOTTO 1, prezzo base 137.200,00 euro, OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) 102.900,00 euro;
- LOTTO 2, PREZZO BASE LOTTO 107.000,00 euro, OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) 80.250,00 euro;
- LOTTO 3, PREZZO BASE LOTTO 28.000,00 euro, OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) 21.000,00 euro;

rilevato che il creditore procedente ha precisato il credito in € 158.560,75, oltre € 3.838,17 per spese vive in prededuzione ed € 3.523,77 per compensi;

rilevato che parte esecutata ha contestato tale quantificazione, e in particolare: risulterebbe un importo di € 10.500,00 non conteggiato sebbene documentato; gli interessi sarebbero stati mal conteggiati, e dunque sarebbe dovuto per capitale e interessi la minor somma di € 122.944,55;

rilevato che, in definitiva, il debito non contestato dall'istante assomma a poco più di 110.000,00 euro più spese e compensi, non contestati;

rilevato che la somma dei prezzi base di tutti i beni per la prossima vendita ammonterebbe a circa 250.000,00 euro, e quella dei prezzi con ribasso del 75% di circa 200.000,00 euro;

ritenuto, pertanto, che soltanto per l'ipotesi in cui tutti e tre i lotti venissero aggiudicati alla prossima asta, anche solo con il ribasso consentito dalla legge fino al 75% del prezzo base, il debito residuo, anche prendendo per fondate le contestazioni del debitore, verrebbe integralmente estinto;



ritenuto, invero, che per l'ipotesi in cui si addivenga ad ulteriori aste, con ulteriori ribassi, sia ben probabile che il potenziale ricavato non sia in grado di coprire il debito residuo, anche quantificato secondo l'ipotesi più favorevole al debitore da questi proposta;

rilevato, poi, che l'accoglimento della riduzione con riguardo ai lotti 1 e 2 renderebbe senz'altro infruttuosa l'esecuzione, giacché i soli ricavati dei lotti 1+3 e 2+3, da soli, anche nella più favorevole delle ipotesi, appare in ogni caso inferiore rispetto al debito residuo, anche nella migliore delle ipotesi (vi è poi da tenere conto delle spese ulteriori relative al trasferimento, compenso del delegato, compenso del custode, ecc.);

ritenuto che anche la riduzione del pignoramento con riguardo al lotto 3 non sia allo stato una prospettiva percorribile, essendosi comunque svolti pochi tentativi di vendita ed essendo ben presumibili ribassi anche consistenti rispetto al prezzo originario di stima, di talché il credito non potrebbe essere soddisfatto;

p.q.m.

RIGETTA l'istanza di riduzione del pignoramento;

PROROGA l'incarico al delegato alle vendite fino a tutto il 31.12.2026;

INVITA il delegato ad effettuare nuovi tentativi di vendita di tutti i lotti, muovendo dapprima dall'ultimo prezzo di vendita del tentativo del 9.6.2023 mai tenutosi e, poi, in caso di infruttuosità, con ribassi tra il 10% e il 20% rispetto all'ultima base d'asta;

RINVIA per la verifica dell'esito dei tentativi di vendita all'udienza del **10.12.2026** (sostituita ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c., con termine perentorio fino al giorno dell'udienza sostituita per il deposito di note scritte).

Il giudice dell'esecuzione

*Alberto Cappellini*

