



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
TERZA SEZIONE CIVILE

### Il Giudice dell'esecuzione

Letti gli atti della procedura di espropriazione immobiliare iscritta al R.G.Es. 142/2023, sentite le parti e sciolta la riserva dell'1.10.2024; viste le istanze formulate dalle parti, esaminata la relazione di stima *ex art. 173 bis disp.att. c.p.c.* e la documentazione in atti; ritenuto che, in linea generale, secondo il consolidato indirizzo della giurisprudenza di legittimità, la riduzione del pignoramento *ex art. 496 c.p.c.* ha natura di rimedio di opportunità, rimesso alla discrezionale valutazione del G.E. (da ultimo, v. Cass., ord., n. 58 del 2023); considerate, con specifico riferimento alla vicenda in esame, le circostanze di seguito illustrate:

- la entità del credito azionato *in executivis* dal precedente (circa € 70.000,00) costituito, in parte, da interessi e quindi suscettibili di incremento con il decorso del tempo presumibilmente occorrente per l'ulteriore espletamento della procedura esecutiva;
- le spese di procedura già sostenute dal creditore precedente;
- la circostanza per la quale il creditore sostiene di avere altro credito di oltre € 350.000,00 per l'accertamento del quale ha spiegato ricorso per decreto ingiuntivo;
- la circostanza per la quale l'istante chiede che venga liberato dal vincolo del pignoramento il bene individuato come lotto 2 occupato dalla debitrice esecutata che è anche il bene di maggior valore e che



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
TERZA SEZIONE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

sarebbe subito libero al momento del decreto di trasferimento (a differenza degli altri due occupati con titolo opponibile) e pertanto più appetibile;

- il prezzo base d'asta stabilito per i tre lotti (Lotto 1 € 105.500,00; Lotto 2 € 136.600,00; Lotto 3 € 97.000,00);

- il verosimile esito della vendita forzata, nella generalità dei casi comportante – ed è circostanza notoria – un'aggiudicazione dei cespiti ad un valore – anche significativamente – inferiore a quello di mercato (quasi sempre il bene viene venduto ben oltre il terzo ribasso), vieppiù

nella attuale difficile congiuntura economica;

- l'irreparabile pregiudizio derivante alla parte creditrice dall'eventuale provvedimento di riduzione del pignoramento, determinante la liberazione del vincolo e quindi la immediata disponibilità dell'immobile da parte del debitore;

ritenuto che, alla stregua di una complessiva valutazione dei dati testé rilevati, appare al G.E, opportuno disattendere, allo stato,

l'istanza di riduzione del pignoramento, **dacché adeguato strumento di salvaguardia della posizione del debitore sembra potersi**

**individuare nell'istituto della cessazione della vendita ex art. 504 c.p.c. e a tal proposito può invertirsi l'ordine dei lotti di modo**

**che quello per il quale l'istante chiede la riduzione risulti l'ultimo in vendita,** così che il bene sarebbe “salvo” in caso di

aggiudicazione contemporanea di tutti i lotti e sempre che il ricavato



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
TERZA SEZIONE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

degli altri due sia pienamente soddisfattivo della pretesa creditoria

(fermo restando che ciò non toglie che potrebbe comunque risultare

anche l'unico aggiudicato in sede di vendita);

letto l'art. 496 c.p.c.;

**RIGETTA**

allo stato l'istanza di riduzione del pignoramento;

**rimette gli atti al delegato alla vendita onerato di numerare i**

**lotti nell'avviso di vendita di modo che l'attuale Lotto 2 diventi**

**Lotto 3 (e viceversa).**

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

Aversa, 2 ottobre 2024

Il G.E.

dr.ssa Lorella Triglione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®