



**Tribunale Ordinario di Civitavecchia**  
**IMMOBILIARE - Civitavecchia**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**R.G.E. N.43/2022**

Il Giudice dell'esecuzione

Sciogliendo la riserva assunta all'udienza dell'8 novembre 2022;

considerato che i Sigg.ri [redacted], [redacted],  
[redacted], hanno chiesto disporsi la riduzione  
del pignoramento immobiliare, limitandolo ad uno o a due dei terreni staggiti  
nel senso dianzi indicato, ovvero in altro modo ritenuto opportuno, liberando  
e dichiarando inefficace il pignoramento eseguito sugli altri beni degli altri  
e diversi debitori pignorati;

che a fondamento di tale richiesta ha posto le seguenti circostanze di fatto:

- in virtù della sentenza n. 7749/2021 resa dal Tribunale civile di Roma, in data 04.05.2021 e del pedissequo atto di precetto notificato ai Sigg.ri [redacted], [redacted], su istanza della [redacted] in liquidazione venivano sottoposti a pignoramento immobiliare i quattro terreni di proprietà rispettivamente dei debitori esegutati, condannati a pagare, in solido, la somma precettata di € 304.845,20, in virtù del titolo giudiziale dianzi meglio indicato, sul quale pende attualmente gravame avanti alla Corte di Appello di Roma, proced. n. 3718/2021 R.G., prossima udienza 09.01.2024;
- nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, sino alla data dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita, non risultano esserci ulteriori creditori intervenuti;
- il CTU nominato stimava il valore dei terreni staggiti nella somma di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

complessivi € 1.889.558,09;

- il valore dei terreni sottoposti a pignoramento è evidentemente assai superiore al credito per il quale si procede, pur maggiorato di interessi e spese, e ciò crea notevole ed illegittimo pregiudizio per la parte esecutata, costretta a subire l'iniziativa giudiziaria condotta con abuso dello strumento utilizzato;

- i terreni sottoposti a pignoramento, pur costituendo un unicuum da un punto di vista della continuità materiale, sono distinti e frazionati, recanti ciascuno un proprio identificativo catastale, e lo stesso CTU ne ha indicato, per ciascuno il valore;

- ciascun terreno appartiene per l'intero a ciascuno dei debitori esecutati, chiamati a rispondere, in via solidale, del presunto debito nei confronti della creditrice procedente, di talché è agevole dedurre che lo stesso debitore

avrebbe potuto soddisfare le proprie pretese creditorie aggredendo anche solo uno dei terreni sottoposti a pignoramento, segnatamente quello appartenente al [redacted], che ha un'ampiezza di mq 15.173 ed ha un valore stimato nella perizia del CTU nominato, Ing, Egisto BARZACCHI, pari ad € 1.046.704,40, oppure, ed ancor più appropriatamente due terreni appartenenti agli altri creditori, ovvero quelli rispettivamente intestati ai [redacted] e [redacted], rispettivamente di mq 4030 ciascuno, ed aventi un valore di € 278.009,55 ciascuno;

considerato che nel caso di titolo esecutivo nei confronti di debitori solidali il creditore ha diritto di agire esecutivamente nei confronti di ciascun debitore e che, nel caso in esame, ciascuno dei debitori è proprietario di un terreno;

che in tale situazione non può disporsi la riduzione del pignoramento in quanto la stessa può effettuarsi quando con uno stesso mezzo di espropriazione siano stati vincolati nei confronti dello stesso debitore beni che si ritiene abbiano un valore sproporzionato rispetto alla misura dei crediti da soddisfare;

ritenuto, tuttavia, che la particolare situazione creatasi nel caso in esame con il pignoramento a danno di quattro debitori solidali di beni, tra loro collegati che hanno un valore complessivo notevolmente superiore all'ammontare dei crediti consiglia di adottare, nel procedimento misure idonee ad evitare che i debitori subiscano una espropriazione che nel complesso ha ad oggetto beni di valore esorbitante rispetto all'ammontare del credito;

che in tale ambito per un verso può tenersi conto di quanto indicato dagli stessi debitori istanti in ordine alle modalità di vendita dei beni e dall'altro canto si può non ritenere decisiva l'indicazione del CTU di vendere i beni in maniera unitaria dato che il ricavato della vendita dovrebbe, anche in caso di vendita per lotti, soddisfare il credito per cui si agisce;

che, pertanto, pur rigettandosi l'istanza di riduzione del pignoramento può disporsi, a modifica dell'ordinanza di delega, che si proceda alla vendita dei singoli lotti seguendo le indicazioni fornite dagli stessi debitori e mettendo in vendita quindi prioritariamente il terreno appartenente al S

\_\_\_\_\_, che ha formulato l'istanza di mantenere pignorato solo tale immobile, che ha un'ampiezza di mq 15.173 ed ha un valore stimato nella perizia del CTU pari ad € 1.046.704,40;

che non può invece procedersi alla vendita prioritaria dei due terreni appartenenti ai \_\_\_\_\_, in quanto solo la vendita di entrambi i beni, nel primo esperimento d'asta, porterebbe a soddisfare il

credito, considerata la possibile aggiudicazione al prezzo minimo;

P.Q.M.

rigetta l'istanza di riduzione del pignoramento;

modifica l'ordinanza di vendita disponendo che la frase

“dispone la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona, quanto al lotto UNICO, meglio identificato nella relazione di stima depositata in data 7.9.2022 a firma del perito Egisto Bargiacchi , stabilendo il prezzo base d'asta in euro 1.890.000”

sia modificata nella frase “dispone la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona,

“del solo lotto uno (Terreno di proprietà del signor F , mq 15173) identificato nella relazione di stima depositata in data 7.9.2022 a firma del perito Egisto Bargiacchi , stabilendo il prezzo base d'asta in euro 1.045.000 e nel caso di esito negativo dei primi tre esperimenti di vendita anche i seguenti altri lotti:

lotto due (Terreno di proprietà della s. , mq 4158) identificato nella relazione di stima depositata in data 7.9.2022 a firma del perito Egisto Bargiacchi, stabilendo il prezzo base d'asta in euro 286.000  
quanto al lotto tre (Terreno di proprietà del , mq 4030) identificato nella relazione di stima depositata in data 7.9.2022 a firma del perito Egisto Bargiacchi, stabilendo il prezzo base d'asta in euro 278.000;

quanto al lotto quattro (Terreno di proprietà del signor , mq 4030) identificato nella relazione di stima depositata in data 7.9.2022 a firma del perito Egisto Bargiacchi, stabilendo il prezzo base d'asta in euro 278.000”

dispone la ripresa delle operazioni di vendita sulla base dell'ordinanza di delega emessa in data 20 settembre 2022 e come sopra modificata; si comunichi.

Civitavecchia 15 novembre 2022



Il Giudice dell'Esecuzione  
*Francesco Vigorito*

