



TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione I Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nr. 75/2019 R.es.imm.

Il G.E.

all'esito dell'udienza del 16.02.2023;

a scioglimento della riserva;

visti gli atti e viste le memorie depositate entro il concesso termine del 16.03.2023
osservato che il debitore esecutato ha mosso una serie di rilievi rispetto alla vendita
del compendio pignorato sintetizzati nel foglio di cd accompagnamento note a verbale
depositato il giorno 08.03.2023;

il difensore del creditore procedente ha invece insistito per la vendita del compendio
pignorato come da memoria di replica depositata il 16.03.2023;
osservato che con dette note a verbale il debitore esecutato ha chiesto al GE, accertata
la sussistenza del parziale pagamento di quanto dovuto dalla debitrice, di compensare
le somme richieste dal creditore procedente e così ridurre il credito
per cui si procede; il debitore esecutato ha inoltre fatto richiesta di riduzione del
pignoramento;

considerato anzitutto che nessun dubbio allo stato sussiste circa il diritto del creditore
procedente di procedere ad esecuzione forzata sulla base del credito accertato con le
sentenze passate in giudicato che hanno accertato la legittimità delle ordinanze
ingiunzione emesse dal comune da cui il credito scaturisce;
che in data 28.11.2019 il precedente GE ha già delegato la vendita di parte del
compendio, con ordinanza ormai non impugnabile;
considerato che ogni questione relativa all'esatto ammontare dell'importo che dovrà
essere assegnato al procedente, se e quando avverrà il trasferimento del bene a seguito
di aggiudicazione, è allo stato prematura in quanto riservata ex art. 512 cpc alla fase
della discussione e approvazione del progetto di distribuzione;
considerato inoltre che pare, allo stato, prematura ogni questione relativa al contenuto
che dovrà avere l'avviso di vendita che verrà redatto al professionista delegato mentre



TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione I Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

appare irrilevante ogni considerazione circa il comportamento che l'amministrazione comunale dovrà tenere con l'eventuale e futuro aggiudicatario del compendio;
considerato inoltre che la richiesta di riduzione del pignoramento deve tener conto, come indicato dalla creditrice procedente di molteplici fattori quali: il credito per cui si procede, allo stato superiore ai 2 milioni di euro come dichiarato dalla creditrice; i costi di procedura; la possibilità di intervento di altri creditori; la possibilità di ripetuti ribassi del prezzo in caso di gara deserta;
alla luce di tali criteri il valore attribuito dal CTU ai lotti pignorati, se pure tenendo conto degli aumenti di valore di cui all'integrazione di perizia in data 12.01.2023, non appare sproporzionato rispetto ai crediti per cui si procede;
sulla base di tali considerazioni non si reputa opportuno concedere la richiesta di riduzione;¹
si consideri inoltre che con ricorso in opposizione in data 03.05.2021 la debitrice esecutata aveva già richiesto al giudice di pronunciarsi sulla parziale compensazione ed estinzione del credito azionato e sulla riduzione del pignoramento; tale ricorso risulta essere stato rinunciato in data 11.11.2021 per quanto riguarda la fase cautelare davanti al GE che nell'occasione ha concesso il termine, perentorio, per la riassunzione della causa davanti al giudice del merito; si ignora se la causa nel merito sia stata incardinata o meno dal debitore esecutato ma, in ogni caso, si ritiene che le medesime questioni non possano essere riproposte davanti a questo GE

PQM

DELEGA l'avv. Andrea Letizia, per la vendita dell'intero compendio immobiliare, sulla base del prezzo stimato dal CTU nella relazione di stima e successive integrazioni;
modalità già stabilite nella precedente ordinanza in data 28.11.2019.

Pavia, mercoledì 12 aprile 2023

Il giudice

¹ si veda in proposito corte di cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 3952 del 22/02/2006 (Rv. 588197 - 01)



TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione I Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Erminio Rizzi



