

CASO STUDIO N. 8

L'asta evitata: l'esecuzione sull'immobile dichiarata estinta

Caso studio

Un privato, garante di una società, subiva da anni un pignoramento immobiliare. **L'immobile era destinato alla vendita all'asta.**

Da anni. Fermati un secondo su questa parola: non una settimana di paura, anni di calendario che si accorcia.

E intanto il credito era passato di mano più volte, tra banche, società di gestione e mandatarie. La difficoltà stava nel fronteggiare **un'esecuzione ormai avanzata, con l'avviso di vendita già predisposto.**

Tradotto: la macchina era già partita. A quel punto quasi tutti pensano che l'unica cosa rimasta da fare sia guardare.

Ecco invece cosa abbiamo fatto.

La difesa ha scelto la via del **presidio rigoroso della procedura**: monitoraggio di ogni adempimento e verifica puntuale dei termini imposti alla parte creditrice.

Nessuna scorciatoia, nessun colpo di scena. Solo controllo, adempimento per adempimento, scadenza per scadenza. Perché una procedura esecutiva non impone obblighi soltanto al debitore: ne impone anche a chi procede. E quegli obblighi hanno una data.

Poi è arrivato il passaggio decisivo.

Il creditore procedente **non ha versato nei termini il contributo necessario alla pubblicità della vendita**. All'udienza fissata per la verifica è stata ottenuta la **dichiarazione di estinzione del processo esecutivo**.

La partita però non era chiusa. La creditrice ha proposto reclamo, sostenendo la scusabilità del ritardo; la difesa ha dimostrato che **l'inerzia era imputabile esclusivamente alla parte procedente**.

Il tribunale in composizione collegiale ha rigettato il reclamo, confermando integralmente l'estinzione e ponendo le spese a carico della reclamante.

L'immobile è stato sottratto alla vendita forzata e la procedura si è chiusa: un patrimonio essenziale protetto grazie all'attenzione ai dettagli processuali.

Risultato principale: Esecuzione immobiliare dichiarata estinta e decisione confermata anche in sede di reclamo: l'immobile è stato sottratto alla vendita.

Non credere a una sola parola di quello che hai appena letto. Leggilo con i tuoi occhi.

[Scansiona il QR Code o Clicca QUI e leggi il provvedimento.](#)



Adesso la parte che nessuno vuole scrivere, e che invece scriviamo noi.

Questo è un caso reale, riportato in forma anonima. Non è una promessa, non è una previsione, non è un listino di risultati.

Ogni esecuzione ha atti, adempimenti, termini e vicende processuali propri: l'esito descritto **dipende dalle circostanze specifiche di quel caso** e dalla valutazione dei giudici che lo hanno deciso, e non è in alcun modo replicabile in via automatica. L'attività difensiva è e resta un'obbligazione di mezzi, non di risultato: nessun professionista può garantire l'estinzione di una procedura esecutiva, l'esito di un reclamo o la condanna alle spese della controparte. L'estinzione, inoltre, dipende da un'inerzia della parte procedente che può verificarsi o non verificarsi, e non estingue di per sé il credito sottostante, che il creditore può in linea di principio tornare ad azionare.

Quello che si può fare è una cosa sola, ma va fatta bene e va fatta **con continuità**: leggere il fascicolo dell'esecuzione, seguire ogni adempimento imposto alla parte procedente, verificare il rispetto dei termini e presentarsi in udienza pronti a farlo rilevare.

Perché nelle esecuzioni non vince chi alza la voce. Vince chi controlla le date.