



TRIBUNALE DI MESSINA - 2^a Sezione Civile -

Il Giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n° 99/2009 R.G.Es., sentite le parti, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 16 maggio 2017;

vista la relazione depositata in data 29 novembre 2016 dal professionista delegato avv. Daniele Passaro con cui è stato comunicato l'esito infruttuoso dell'ultimo tentativo di vendita del compendio pignorato;

considerato che il bene oggetto di pignoramento è un lastrico solare stimato dall'esperto in € 30.569,40;

considerato, in particolare, che sono stati effettuati 7 tentativi di vendita, l'ultimo dei quali in data 18/11/2016 ad un prezzo base d'asta di € 15.500,00;

considerato che il creditore procedente Condominio "1390/C Residenza Paradiso" vanta un credito pari ad € 21.512,01 oltre accessori, come da atto di precetto del 18/12/2008;

che la creditrice intervenuta non titolata Banca di Credito Cooperativo "Antonello da Messina" soc. coop. vanta un credito pari ad € 29.568,92 oltre interessi al tasso legale dal 13/11/2008, come da atto di intervento dell'1 dicembre 2009;

che la creditrice intervenuta titolata, Cardile Giuseppa vanta un credito pari ad € 9.897,36 (di cui € 463,00 per spese legali di intimazione sfratto liquidate in convalida, € 5.904,00 per sorte capitale di cui al D.I., € 2.700,00 per canoni scaduti e maturati ed € 345,00 per spese liquidate in D.I. oltre spese e competenze per € 485,36), come da atto di intervento depositato all'udienza del 4 dicembre 2009;

letto l'atto di costituzione del nuovo procuratore del creditore procedente con il quale si insiste nella vendita del compendio pignorato e si rappresenta che l'Amministratore del Condominio provvederà a convocare un'assemblea straordinaria al fine di raccogliere le eventuali manifestazioni di volontà dei condomini volte all'assegnazione del lastrico solare pignorato ovvero, in subordine, alla partecipazione alla vendita del bene pignorato;

letto l'art. 164-bis disp. att. c.p.c. secondo cui "*Quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo*";

visti gli artt. 23 e 19, comma 6 *bis*, del d.l. n° 132/2014, convertito con modificazioni dalla legge n° 162/2014, da cui discende l'applicabilità della nuova disposizione anche a tutte le esecuzioni pendenti alla data di entrata in vigore dello stesso;

considerato che la *ratio* della suddetta disposizione, come ricavabile dalla stessa relazione di accompagnamento al disegno di legge di conversione del d.l. 12.9.2014 n° 132, è costituita dalla tutela del buon andamento della giustizia, volendosi evitare che proseguano *sine die* procedure esecutive inidonee a consentire il soddisfacimento degli interessi dei creditori, con inutile dispendio di risorse;



rilevato che, nel caso di specie, il prezzo di vendita, seppur fortemente ribassato, anche alla luce dei presumibili costi necessari per la chiusura della procedura esecutiva, sarebbe comunque sufficiente a soddisfare in modo parziale i crediti azionati dalla procedura;

che a tale proposito occorre osservare in linea generale che la relazione relativa al Disegno di legge di conversione del d.l. 12 settembre 2014 n° 132 (recante “*Misure urgenti di degiurisdizionalizzazione ed altri interventi per la definizione dell’arretrato in materia di processo civile*”), nel dare atto dell’introduzione di una “*fattispecie di chiusura anticipata del processo esecutivo per infruttuosità (articolo 164-bis disp. att. del codice di procedura civile) quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo*”, ha specificato che, con riferimento alla neo disciplinata fattispecie, “*il giudice dell’esecuzione sarà chiamato a compiere una specifica valutazione (...) evitando che vadano avanti (con probabili pregiudizi erariali anche a seguito di azioni risarcitorie per danno da irragionevole durata del processo) procedimenti di esecuzione forzata pregiudizievoli per il debitore ma manifestamente non idonei a produrre il soddisfacimento degli interessi dei creditori in quanto generatori di costi processuali più elevati del concreto valore di realizzo degli asset patrimoniali pignorati*”; l’individuazione degli interessi tutelati, come evidenziati nella relazione, forniscono al Giudice un valido ed imprescindibile strumento di valutazione ai fini dell’emissione del provvedimento di chiusura anticipata per infruttuosità, andando ad evidenziare quando la legittima aspettativa del creditore al soddisfacimento delle proprie pretese da “*meritevole di tutela*” diviene “*irragionevole*” e dunque non più sufficiente a giustificare l’impiego delle risorse pubbliche investite nel processo; deve quindi in primo luogo essere escluso che la disposizione in esame costituisca strumento di contemperamento tra il perseguimento dello scopo tipico dell’esecuzione forzata (dato dal soddisfacimento dei crediti fatti valere nella procedura esecutiva) e l’interesse del debitore a non vedere “*svenduto*” il proprio bene in sede di espropriazione forzata rispetto ad una ipotetica vendita sul mercato dei privati; la norma si pone invece a tutela da un lato dell’interesse “*pubblicistico*” alla ragionevole durata del processo e dall’altro di quello “*privatistico*” alla economicità della procedura, ovvero a presidio della funzionalità del processo rispetto al suo scopo, che è quello di consentire il recupero coattivo del credito; la predetta irragionevolezza, nell’ottica del legislatore, come esplicitato nella relazione introduttiva al disegno di legge, non sembra quindi essere correlata all’ingiustificato sacrificio imposto al debitore quanto piuttosto al non meritevolezza dell’interesse creditorio di cui si chiede la tutela, rispetto al dispendio di risorse pubbliche; orbene, pur essendo innegabile che l’emissione di un’ordinanza di chiusura anticipata della procedura per infruttuosità corrisponda di fatto anche ad un interesse dell’esecutato, che ottiene il risultato di sottrarre il bene all’esecuzione forzata, purtuttavia tale interesse non è oggetto di tutela e non assume rilievo in sé, ma viene (indirettamente) a coincidere con l’interesse dell’amministrazione della giustizia nel solo caso in cui il sacrificio imposto al soggetto passivo dell’esecuzione risulti vano rispetto al raggiungimento dello scopo;

precisato che la nozione di “*ragionevole soddisfacimento*” non può che avere ad oggetto i crediti azionati in via esecutiva, escludendo che possa essere estesa anche al mero recupero delle spese già sostenute nell’esecuzione forzata; ciò in quanto lo scopo tipico dell’esecuzione deve essere individuato nell’adempimento coattivo delle obbligazioni del debitore *ex art. 2740 c.c.* e dunque deve sostanziarsi nel rimborso – anche solo parziale, purché non irrisorio – del credito assistito da titolo esecutivo;



che inoltre non può costituire un utile parametro di valutazione della “ragionevolezza” del soddisfacimento la sproporzione (anche considerevole), tra il prezzo base di asta – risultante da successivi ribassi – rispetto all’originario valore indicato nella perizia di stima, né deve essere valutata la possibile sproporzione tra il prezzo-base, frutto di regolari ribassi, e l’astratto valore di mercato, individuato secondo i criteri di stima al momento in cui la decisione deve essere assunta dal Giudice; non può infatti essere trascurato che, secondo l’insegnamento della Suprema Corte di Cassazione in tema di “giusto prezzo” ex art 586 c.p.c., da ultimo confermata con sentenza n° 18451/2015, la valutazione in ordine alla sproporzione tra il giusto prezzo ed il prezzo offerto nella vendita non può in alcun modo essere connesso all’originario prezzo di stima fissato dal perito, ma deve essere parametrato al prezzo di vendita in assenza di illecite interferenze o violazioni delle disposizioni codicistiche sull’andamento del processo esecutivo;

che pertanto il punto di vista sulla scorta del quale occorre fare applicazione dell’art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. è indubitabilmente quello del creditore, nel senso che la valutazione della ragionevolezza va riguardata con esclusivo riferimento all’entità del credito che è possibile ancora recuperare ed alla presumibile durata del processo necessaria per giungere al risultato; ciò in ragione della *ratio* della norma, come già sopra individuata, che non si pone come strumento elaborato a presidio degli interessi del debitore ma della funzionalità del processo esecutivo rispetto al suo scopo;

che, ciò posto, non vi è dubbio che l’esecuzione debba essere dichiarata improcedibile laddove la somma tra le spese già sostenute e quelle ancora da sostenersi appaia superiore o uguale al presumibile valore di realizzo del bene pignorato; ma la norma impedisce ugualmente la prosecuzione del processo laddove divenga irragionevole la pretesa del creditore in termini di estrema esiguità del recupero del credito azionato, laddove cioè la somma tra spese sostenute e da sostenersi sia inferiore al presumibile ricavato dalla vendita, ma tale comunque da far ritenere che il soddisfacimento del credito in sede di riparto sarà estremamente esiguo;

ritenuto pertanto che, alla luce dei plurimi principi sinora esposti, nel caso di specie non appaiono – allo stato – sussistere i presupposti per una pronuncia di definizione anticipata della procedura ai sensi dell’art. 164-*bis* disp. att. c.p.c., tenuto conto della proposta avanzata dal creditore procedente nonché del verosimile importo complessivo delle spese di procedura in rapporto al prezzo del bene che potrà essere determinato in occasione di un eventuale ulteriore tentativo di vendita, ciò che induce a ritenere che l’eventuale soddisfacimento delle pretese dei creditori – per quanto certamente non integrale – non risulterebbe in ogni caso “*irrisorio*”;

che appare altresì utile invitare il delegato ad effettuare forme aggiuntive di pubblicità “straordinarie” quali l’applicazione in prossimità del bene pignorato di cartelli recanti la scritta “*vendesì*” unitamente ai (soli) recapiti del custode, senza alcun riferimento alla persona dei debitori;

vista la modifica dell’art. 568 c.p.c. ad opera del d.l. n° 83/2015, convertito in legge n° 132/2015;

viste altresì le modifiche apportate dal d.l. n° 59/2016, recentemente convertito in legge 30 giugno 2016 n° 119;

ritenuto pertanto di dovere fornire adeguate istruzioni al professionista delegato ai fini dell’espletamento di un ulteriore tentativo di vendita che – nell’ottica del perseguimento di un fruttuoso esito della procedura – andrà effettuato solo dopo l’integrale liberazione del bene pignorato (ove occupato dai debitori ovvero da soggetti privi di titolo opponibile alla procedura);

visto l’art. 591-*bis* c.p.c.,



CONFERMA LA DELEGA

all'avv. Daniele Passaro per il compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-*bis* c.p.c. nei termini di cui all'ordinanza di rimodulazione della delega resa dal G.E. in data 13 novembre 2015, salve le precisazioni di seguito indicate;

invita il delegato ad effettuare un ulteriore tentativo di vendita senza incanto dell'immobile pignorato, facendo applicazione degli strumenti di pubblicità "straordinaria" meglio indicati in parte motiva (in aggiunta rispetto a quelli già previsti nell'ordinanza di rimodulazione della delega del 13 novembre 2015) e determinando il prezzo di vendita del bene con una decurtazione del 15% rispetto a quello previsto nell'ultimo tentativo rimasto infruttuoso;

fissa il termine massimo di sei mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e progetto di distribuzione), alla cui scadenza il professionista rimetterà in ogni caso gli atti allo scrivente G.E per le determinazioni di competenza;

Si comunichi alle parti costituite ed all'avv. Daniele Passaro a cura della Cancelleria.

Messina, 22 maggio 2017

Il Giudice dell'esecuzione

dott. Danilo Maffa

Alla redazione del presente atto ha collaborato la dott.ssa Viviana Scaramuzza, magistrato ordinario in tirocinio.





TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile - Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare, iscritta al n. **99/2009 R.G.Es.**;

letta l'istanza del professionista delegato del 13.11.2015;

ritenuto necessario modificare l'originaria ordinanza di delega al fine di adeguarla alle modifiche normative di cui al D.L. n. 83/2015.

P.Q.M.

dispone, a parziale modifica dell'originaria ordinanza di delega, che il professionista delegato espleti le operazioni di vendita e tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione, se non per ordine del giudice dell'esecuzione) e, in particolare:

1. **determinare il prezzo di vendita** dei lotti rimasti invenduti nella misura stabilita quale prezzo a base d'asta nell'ultima vendita andata deserta;
2. Predisporre la **vendita senza incanto**, redigendo l'avviso con l'indicazione:
 - a) Dei beni in vendita e del loro prezzo base;
 - b) della data ultima (entro le ore 12,00) e del luogo (presso un suo recapito) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);
 - c) delle modalità di presentazione delle offerte stesse, che vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita), mentre il contenuto dell'offerta stessa è specificato nell'allegato A) alla presente ordinanza, con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato;
 - d) dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Nome professionista - n. 99/2009 R.G.E.", inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
 - e) della data di convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé (che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b) per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
 - f) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra ovvero secondo le modalità di



cui all'art. 41 del TU n. 385\1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

- g) del fatto che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
3. effettuare la **pubblicità**, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Edidservice s.r.l., in base alla convenzione con la stessa stipulata –
 - 4.1 sul quotidiano “*Gazzetta del Sud*” (con il modulo sintetico oggetto di convenzione);
 - 4.2 sul periodico Centonove;
 - 4.3 sul sito internet all'indirizzo www.tribunale.messina.it, e sul sito www.asteanunci.it (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima) e la Rivista *Aste Giudiziarie* a cura della EDISERVICE s.r.l.
 - 4.4 mediante affissione all'albo del Tribunale;
 4. aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3 e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (con offerte in aumento tra il 3 % ed il 5 % del prezzo base, salvo diversa indicazione del giudice), redigendo il verbale delle relative operazioni;
 5. in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., previa autorizzazione del giudice;
 6. in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a **nuovi tentativi di vendita coattiva** (la seconda vendita, ove ritenuto opportuno, con un ribasso non superiore al 15 %, la terza vendita con un ribasso non superiore al 10 %);
 7. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
 8. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
 9. versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, presso l'istituto bancario a scelta del delegato, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente;
 10. predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento che dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo e della situazione urbanistica dell'immobile, allegando il certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza , altro certificato



- sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere;
11. provvedere alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento, prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita;
 12. formare il progetto di distribuzione e trasmetterlo al G.E.: a tal fine il professionista fisserà ai creditori un termine, non inferiore ai trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni dei crediti e le note delle spese processuali sostenute; quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione;
 13. provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti;

dispone

- a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al giudice;
- b) che, qualora siano stati celebrati infruttuosamente almeno tre tentativi di vendita, il delegato rimetta senz'altro le parti innanzi al giudice, al fine della verifica in contraddittorio dell'eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione esecutiva;
- c) che, analogamente, il delegato rimetta il fascicolo al giudice nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad € 15.000,00;
- d) che il delegato, almeno ogni sei mesi (di norma, entro gennaio ed entro luglio di ogni anno) depositi al giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta;
- e) che le operazioni delegate siano espletate nel **termine di mesi 18** dalla comunicazione del presente provvedimento.

Conferma per il resto l'ordinanza di delega originaria.

Si comunichi.

Messina, 13/11/2015.

Il Giudice dell'esecuzione
(dott. Daniele Carlo Madia)

Allegato A:

Contenuto dell'offerta per partecipare alla vendita senza incanto.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione del fallimento o dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) ed assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "*Tribunale di Messina - nome professionista delegato*", di importo pari al 10% del prezzo proposto (ovvero, in caso di vendita con incanto, del prezzo base).

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

