

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n.rge 534 2011

Il giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva n. rge 534 2011

a scioglimento dell'ordinanza riservata all'udienza del 22 febbraio 2024

OSSERVA

La società esecutata, all'udienza del 22 febbraio 2024, ha instato per la declaratoria di infruttuosità ex art. 164 bis disp att cpc.

La norma in esame rubricata "Infruttuosità dell'espropriazione forzata", introdotta dall'art. 19, 2° co., lett. b), d.l. 12-9-2014, n. 132 (conv. con modific. in l. 10-11-2014, n. 162), stabilisce che *«quando risulta che non è più possibile 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»*. L'art. 164 bis disp att c.p.c. consente di disporre la chiusura anticipata per infruttuosità della procedura esecutiva, indipendentemente dalla volontà del creditore, laddove la procedura si trovi bloccata, perché incapace di raggiungere il suo scopo ovvero la liquidazione del bene pignorato, con soddisfazione, almeno in parte, dei diritti dei creditori.

La norma in questione affida al giudice dell'esecuzione la valutazione circa la sussistenza dei presupposti e, quindi, dell'"infruttuosità" della procedura sulla base di tutti gli elementi del caso concreto. Il parametro del giudizio circa l'impossibilità di un ragionevole soddisfacimento delle pretese creditorie è, indubbiamente, il credito portato dal titolo esecutivo del creditore procedente (e degli eventuali intervenuti ex art. 499 c.p.c.), oltre interessi e spese.

Dalla disamina dell'art. 164 bis disp att. c.p.c. si evincono, tuttavia, tre criteri per l'individuazione dell'antieconomicità della procedura ovvero: I) costi necessari per la



prosecuzione della procedura; II) probabilità di liquidazione del bene; III) presumibile valore di realizzo. Di conseguenza, scopo principale dell'esecuzione forzata è dato dal soddisfacimento dei crediti fatti valere nella procedura esecutiva e non, a differenza di quanto sostenuto in ricorso, dall'interesse del debitore a non vedere svenduto il proprio bene rispetto ad un ipotetico valore di mercato; - l'esecutato solo indirettamente ha interesse alla chiusura anticipata per infruttuosità in quanto ottiene il risultato di sottrarre i beni al procedere dell'esecuzione, interesse, come detto, non oggetto di tutela diretta da parte della normativa primaria.

Orbene, nel caso di specie, il prezzo di vendita del lotto pignorato, anche alla luce dei presumibili costi necessari per la chiusura della procedura esecutiva, sarebbe comunque sufficiente a soddisfare in modo non irrisorio i crediti azionati dalla procedura;

ritenuto che, come sostenuto da altra giurisprudenza di merito “Vanno effettuati altri esperimenti di vendita quando, tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, della probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, la procedura esecutiva immobiliare non è antieconomica e il prezzo di vendita, pur se fortemente ribassato, è sufficiente a soddisfare in modo non irrisorio i crediti azionati dalla procedura.”

Infine, è necessario sottolineare che sia la dottrina, che la giurisprudenza di merito hanno confermato che non si possa chiudere anticipatamente una procedura esecutiva (solo) dopo l'esito negativo di più vendite, pur con i conseguenti ribassi del prezzo di vendita, se, nonostante i ribassi futuri, ci siano ancora ragionevoli aspettative - è sempre una valutazione prognostica - di un soddisfacimento (seppur parziale, ma significativo) delle ragioni dei creditori (cfr. Trib. Palermo, ord. 26-3-2015).

Ebbene, nel caso in esame il compendio pignorato presenta un valore di mercato ancora appetibile per le ragioni dei creditori. Ed infatti va evidenziato che all'ultima vendita il compendio pignorato presentava un valore di circa euro 1.050.000,00 e quindi un valore senz'altro idoneo a soddisfare le pretese dei creditori,

Alla luce delle superiori considerazioni l'istanza di chiusura anticipata va rigettata.



Parimenti vanno disattese le criticità tecnico urbanistiche in quanto generiche ed in ogni caso già respinte con ordinanza del 20 ottobre 2022.

Infine parte debitrice ha rappresentato che la zona dove è ubicato il capannone è stata interessata da un grave incendio.

PQM

Rigetta l'istanza di chiusura anticipata ex art. 164 bis disp att cpc;

Rimette gli atti al delegato per la prosecuzione delle operazioni di vendita, previa verifica -unitamente all'esperto- dello stato dei luoghi, al fine di verificare se il presunto incendio abbia inciso sul valore di stima dell'immobile.

Si comunichi

Siracusa, 23/02/2024

Il giudice dell'esecuzione

Alessia Romeo

