

R.G.E.N. 134/2009



TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
Area Esecuzioni

Il Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Angela Alborino,
a scioglimento della riserva assunta con provvedimento ex art. 127 ter c.p.c.
emesso all'esito dell'udienza cartolare del 6.12.2023;
letta l'istanza depositata in data 27.07.2023 nel procedimento di esecuzione
immobiliare n. RGE 134/2009 nell'interesse del debitore esecutato [REDACTED]
[REDACTED] con cui ha chiesto ai sensi dell'art. 586 c.p.c. di
disporre *“la sospensione dell'aggiudicazione e di tutti gli atti successivi,
rigettando l'istanza del creditore ORGANA SPV srl”*;
letta la comparsa di costituzione e risposta depositata in data 3.10.2023 da
ORGANA SPV S.r.l., rappresentata da Intrum Italy S.p.a., cessionaria del credito
del creditore procedente Banca Intesa Sanpaolo S.p.a., incorporante Bancapulia
S.p.a.;
rilevato che il debitore esecutato ha invocato l'esercizio del potere officioso del
G.E. di sospensione del procedimento di vendita ex art. 586 c.p.c., sostenendo che
il prezzo di aggiudicazione del Lotto 1 pari ad € 138.000,00 sarebbe notevolmente
inferiore a quello giusto, poiché l'immobile è stato valutato all'atto della
concessione del mutuo € 402.000,00 e stimato dall'esperto, Ing. Michele
Bevilacqua, in sede esecutiva € 506.000,00, mentre nel quinto esperimento di
vendita senza incanto del 6.06.2023, l'immobile è stato posto in vendita al prezzo
base di € 120.000,00, con un decremento superiore al 70% rispetto al valore di
partenza, ciò avendo arrecato un pregiudizio al debitore, in quanto il prezzo di
vendita dell'immobile sarebbe troppo basso per poter soddisfare le pretese
economiche dei creditori, che ammontano ad una somma complessiva superiore a
€ 500.000,00, ed ha richiamato, altresì, il disposto di cui all'art. 164 bis d.a. c.p.c.,
deducendo inoltre che l'espropriazione immobiliare che si risolve in una svendita

dei beni del debitore lascia sostanzialmente invariato il rapporto debitorio andando unicamente a vantaggio del terzo acquirente e/o dell'unico creditore privilegiato;

rilevato che il debitore esecutato ha poi rappresentato che, in data 19.06.2023, ORGANA SPV S.r.l., rappresentata da Intrum Italy S.p.a., cessionaria del credito del creditore procedente Banca Intesa Sanpaolo S.p.a., incorporante Bancapulia S.p.a., ha proposto istanza ex art. 41 T.U.B., chiedendo l'emissione dell'ordine di pagamento in suo favore delle somme corrispondenti al saldo prezzo di aggiudicazione del lotto n. 1;

considerato che, secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, il giusto prezzo è il prezzo che si determina in esito ad un procedimento di vendita svoltosi correttamente, ossia a seguito della piena e libera esplicazione del gioco delle offerte e dei successivi rialzi degli interessati (cfr. Cassazione, sez. I, 29 agosto 2003, n. 12701);

rilevato che la Suprema Corte nella sua funzione nomofilattica, muovendo dall'exkursus delle precedenti pronunce sul tema e dalla funzione esegetica perseguita dalla norma introdotta dalla L. 12 luglio 1991, n. 203 (in tema di lotta alla criminalità organizzata), ovvero di contrastare le interferenze illegittime nel procedimento di formazione del prezzo nelle vendite forzate immobiliari, ha ribadito che l'esercizio del potere di sospensione ex art. 586, co. 1, c.p.c., al di là della formulazione letterale della norma, si colloca propriamente nella fase intercorrente tra l'aggiudicazione ed il versamento del saldo prezzo ed ha analiticamente enunciato i presupposti che giustificano l'esercizio dell'invocato potere di sospensione; in particolare: *"Il potere di sospendere la vendita attribuito dall'art. 586 cod. proc. civ. (nel testo novellato dalla L. n. 203 del 1991, art. 19-bis) al giudice dell'esecuzione dopo l'aggiudicazione perchè il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello "giusto" può essere esercitato allorquando: a) si verificano fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; b) emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento di vendita, ivi compresa la stessa stima; c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo che si scopra dopo l'aggiudicazione; d) vengono prospettati da una*

parte del processo esecutivo fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione e che non fossero conosciuti o conoscibili dalle altre parti prima di essa, purchè tali altre parti li facciano proprio esse stesse, adducendo tale soltanto tardiva acquisizione di conoscenza come ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione" (cfr. Cass. 21.9.2015 n.18451);

considerato, quindi, che la Suprema Corte ha reciso ogni collegamento tra giusto prezzo e valore intrinseco o commerciale del bene pignorato, affermando che il giusto prezzo è quello processualmente corretto, ovvero, che discende dalla corretta applicazione delle regole processuali e dei criteri stabiliti per ottenere il massimo importo possibile dalla vendita ed ha operato un'interpretazione rigorosa dell'art. 586 c.p.c., limitando l'applicazione della norma all'effettiva sussistenza di interferenze esterne o deviazioni, o di altre specifiche situazioni come sopra indicate, al fine di garantire il rispetto dei diritti di tutte le parti del processo esecutivo, e non del solo debitore, ed il principio di economicità e di ragionevole durata del processo esecutivo; ed invero, *"Non integra un prezzo ingiusto di aggiudicazione, idoneo a fondare la sospensione prevista dall'art. 586 c.p.c., quello che sia anche sensibilmente inferiore al valore posto originariamente a base della vendita, ove questa abbia avuto luogo in corretta applicazione delle norme di rito, né si deducano gli specifici elementi perturbatori della correttezza della relativa procedura elaborati dalla giurisprudenza, tra cui non si possono annoverare l'andamento o le crisi, sia pure di particolare gravità, del mercato immobiliare"* (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11116 del 10/06/2020);

rilevato che, nel caso di specie, dalla documentazione versata in atti dal Professionista Delegato in data 7.06.2023 risulta che il prezzo di euro 138.000,00 a cui è stato aggiudicato il Lotto 1 si è determinato in esito ad un procedimento di vendita svoltosi correttamente ed, inoltre, alcuna circostanza è stata dedotta dalla parte esecutata atta a ritenere che la vendita sia stata compromessa da interferenze illecite di natura criminale, né l'indicata sproporzione tra il valore effettivo dell'immobile ed il prezzo di aggiudicazione discende da circostanze sopravvenute rispetto all'ordinanza di vendita o di cui le parti siano venute a

conoscenza solo a seguito dell'aggiudicazione e, parimenti, alcun addebito fraudolento è stato sollevato avverso la perizia dell'esperto estimatore; ritenuto, in definitiva, che nel caso di specie non sussistono i presupposti oggettivi che legittimano l'esercizio del potere di sospensione previsto dall'art. 586 c.p.c. e che l'aggiudicazione dell'immobile costituente il Lotto 1 al prezzo di € 138.000,00 (inferiore al prezzo base di euro 160.101,00, ma comunque superiore all'offerta minima di euro 120.076,00), costituisca l'esito fisiologico del procedimento di vendita, che si è articolato in cinque successivi esperimenti di vendita a prezzo progressivamente ribassato di $\frac{1}{4}$, secondo le istruzioni impartite dal G.E. al professionista delegato con l'ordinanza di vendita e le successive integrazioni;

osservato, ancora, che *“In tema di espropriazione immobiliare, la peculiare ipotesi di chiusura anticipata della procedura ex art. 164 bis disp. att. c.p.c. ricorre e va disposta ove, invano applicati o tentati ovvero motivatamente esclusi tutti gli istituti processuali tesi alla massima possibile fruttuosità della vendita del bene pignorato, risulti, in base ad un giudizio prognostico basato su dati obiettivi anche come raccolti nell'andamento pregresso del processo, che il bene sia in concreto invendibile o che la somma ricavabile nei successivi sviluppi della procedura possa dare luogo ad un soddisfacimento soltanto irrisorio dei crediti azionati ed a maggior ragione se possa consentire esclusivamente la copertura dei successivi costi di esecuzione. La relativa valutazione non deve avere luogo in modo espresso prima di ogni rifissazione, specie qualora il numero ne sia stato stabilito con l'ordinanza di vendita o altro provvedimento, ma una motivazione espressa è necessaria in caso di esplicita istanza di uno dei soggetti del processo oppure quando si verificano o considerino fatti nuovi, soprattutto in relazione alle previsioni dell'ordinanza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.”* (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11116 del 10/06/2020);

ritenuto, pertanto, che nel caso di specie non ricorrano i presupposti per la chiusura anticipata del processo esecutivo ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c., atteso che i beni pignorati non risultano in concreto invendibili, il Professionista Delegato, con relazione depositata in data 27.11.2023, ha rappresentato che è stato manifestato interesse all'acquisto del Lotto 2 (ultimo tentativo di vendita

effettuato in data 14.11.2023 al prezzo base di € 88.041,00 ed offerta minima di € 66.030,75) e che la creditoria ad oggi ammonta ad € 481.824,02, sicché non appare che la somma ricavabile nei successivi sviluppi della procedura possa dare luogo ad un soddisfacimento soltanto irrisorio dei crediti azionati;

vista l'istanza del Professionista Delegato depositata in data 27.11.2023 per la proroga della delega;

vista l'istanza proposta, in data 19.06.2023, da ORGANA SPV S.r.l., rappresentata da Intrum Italy S.p.a., che ha rappresentato di essere titolare di credito derivante da mutuo fondiario, chiedendo che il prezzo già versato dall'aggiudicatario del Lotto 1 sia a detto istituto accreditato, e ciò con riferimento a quanto previsto dall'art. 41 del T.U. 1 settembre 1993, n. 385, in materia bancaria e creditizia;

visto il parere del Professionista delegato depositato in data 27.07.2023;

considerato che il titolo esecutivo posto dal creditore procedente a fondamento della presente esecuzione - Bancapulia S.p.a., poi incorporata da Banca Intesa Sanpaolo S.p.a., cui è subentrata, quale cessionaria del credito, ORGANA SPV S.r.l. - è costituito dal contratto di mutuo con garanzia ipotecaria del 23.07.2003 rep. 50.190 racc. 14.747 a firma del Notaio Beatrice Simone, con cui Bancapulia S.p.a. ha concesso a titolo di mutuo fondiario fruttifero ex art. 38 T.U.B. la somma di euro 155.000,00 a [REDACTED]

rilevato che l'aggiudicatario del Lotto 1 ha versato il saldo prezzo;

osservato che occorre ancora considerare per il progetto di distribuzione le spese in prededuzione e il compenso del custode/delegato;

ritenuta, pertanto, la suddetta istanza meritevole di accoglimento nella misura ritenuta congrua di € 51.082,00, pari al 50% della somma vantata dal suddetto creditore, come dallo stesso precisata;

rilevato, infine, quanto all'applicazione dei principi affermati dalla pronuncia della Cassazione, Sezioni Unite n. 9479 del 6 aprile 2023, richiamati dalla parte esecutata nell'istanza proposta che, dall'esame degli atti e documenti del fascicolo dell'esecuzione, risulta che detta parte abbia proposto opposizione tardiva ai sensi dell'art. 650 c.p.c. al decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza n. 157/2010 del 18.03.2010 (doc. depositati dalla parte esecutata il 9.10.2023), che costituisce il

titolo esecutivo posto a base dell'intervento spiegato dalla creditrice Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.p.a., cui è subentrata, quale cessionaria del credito, APORTI S.r.l., rappresentata da AREC NEPRIX S.p.a., e che tale circostanza non è idonea a determinare la sospensione delle operazioni di vendita, attesa la presenza di altri creditori (precedente ed intervenuti) muniti di titolo esecutivo;

PQM

Rigetta l'istanza del debitore esecutato ex art. 586 c.p.c.

Dispone che il professionista delegato versi al creditore precedente ORGANA SPV S.r.l., rappresentata da Intrum Italy S.p.a., la somma pari ad € 51.082,00.

Rimette gli atti al Professionista Delegato per l'esperimento di tre ulteriori tentativi di vendita del Lotto 2, ciascuno al prezzo base ribassato di un quarto rispetto all'ultimo tentativo esperito.

Proroga la delega sino al 31.01.2025.

Invita il creditore interessato a documentare l'eventuale sospensione dell'esecutorietà del decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza n. 157/2010 del 18.03.2010, nonché l'esito del giudizio di opposizione ex art. 650 c.p.c.

Si comunichi.

Potenza 16.01.2023

Il Giudice

Dr.ssa Angela Alborino