



Tribunale Ordinario di Trani

Il Giudice dell'esecuzione

uditi i procuratori delle parti in udienza, letti ed esaminati gli atti di causa, a scioglimento della riserva espressa all'udienza del 14.2.2023;

premesse che

con istanza depositata l'11.10.2022 il debitore esecutato, rappresentando l'infruttosità della vendita (essendo stati svolti sei tentativi), ha chiesto disporsi la sospensione della procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., e, in subordine, l'estinzione della procedura per la notevole sproporzione tra prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita e il prezzo di stima e per conseguente impossibilità di un ragionevole soddisfacimento delle ragioni creditorie. La creditrice precedente si è opposta alla richiesta, evidenziando la congruità del prezzo di vendita;

considerato che

il riferimento operato dal debitore al disposto dell'art. 586 c.p.c. non appare calzante, in quanto, dalla piana lettura del dato normativo, si evince che il potere di sospensiva del g.e. presuppone l'avvenuta l'aggiudicazione e il versamento del prezzo. Nel caso di specie, come si evince dalla lettura dell'istanza e dalla relazione del p.d., non vi è stata aggiudicazione. Ma pur a voler ritenere applicabile la norma in esame, non appare superfluo rilevare che la giurisprudenza di legittimità, da tempo, ha chiarito i contorni del potere di sospensione previsto dall'art. 586 c.p.c. che si fonda sulla lettura del "prezzo giusto" non come quello di mercato, bensì come quello risultante dalla corretta applicazione delle regole che disciplinano la vendita esecutiva, senza che siano dedotti 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. (in tal senso, si veda per tutte Cass., ord., 20.10.2021, n. 29018; Cass., 10.6.2020, n. 11116; meno recentemente Cass., 21.9.2015 n. 18451) ;

osservato, inoltre, che

non appaiono sussistere le condizioni per l'adozione di un provvedimento di estinzione anticipata ex art. 164 bis disp.att.c.p.c.. Come chiarito nella relazione illustrativa al disegno di legge di conversione



del D.L. n. 132/2014 che ha introdotto la norma, la ratio della norma non è quella di costituire uno strumento a tutela dell'interesse del debitore a non vedere svenduto il proprio immobile, in deroga alla regola generale dell'art. 2740 c.c, ma di tutelare l'interesse dell'amministrazione della giustizia ad evitare, con inutile dispendio di risorse processuali comunque limitate e da utilizzare invece in modo da far conseguire un'utilità effettiva al creditore, la prosecuzione sine die di procedure esecutive inidonee a consentire il soddisfacimento degli interessi dei creditori;

la norma in questione impedisce la prosecuzione del processo laddove divenga irragionevole la pretesa del creditore in termini di estrema esiguità del recupero della stessa;

in particolare, tale esiguità debba essere valutata non solo e non tanto in termini relativi (percentuale del credito soddisfatto rispetto a quello azionato) ma anche e soprattutto in termini assoluti, avuto riguardo alla nozione di irrilevanza giuridica dell'interesse al recupero di un credito di valore irrisorio, elaborato dalla Corte di Cassazione (cfr. Cass. Civ. 4228/2015);

considerato che

autorizzando un ulteriore tentativo di vendita il presumibile valore di realizzo allo stato è di circa € 19.700,00 (offerta minima di € 14.775,00) che non può dirsi, in termini assoluti, un recupero irrisorio del credito tenuto conto delle ragioni creditorie fatte valere in giudizio e delle spese;

rilevato, altresì, che nemmeno possa giungersi ad un giudizio di antieconomicità in termini di comparazione tra i costi della procedura sostenuti, in parte ipotizzabili ed in parte risultanti dagli atti (compensi all'esperto, spese per l'introduzione del giudizio), quelli ancora da sostenersi (compensi al professionista nonché custode giudiziario da liquidarsi ex DM 227/2015 ed 80/2009 e spese di pubblicità) ed il ricavato dalla vendita, che appare comunque in positivo nel caso di specie;

ritenuto, inoltre, che non vi siano ragioni evidenti per ritenere che il cespite pignorato sia scarsamente appetibile sul mercato ad un prezzo tale da soddisfare almeno in percentuale non irrisoria le pretese creditorie, sicché allo stato non appare vana la prosecuzione della procedura esecutiva;

ritenuto, infatti, che

la mancata esitazione del bene staggito verosimilmente sia addebitabile a situazioni contingenti derivanti dalla notoria flessione del mercato immobiliare e non già ad altre e diverse circostanze;

P.Q.M.

-rigetta l'istanza del debitore in ordine alla sospensione e chiusura anticipata del processo;

-rimette gli atti al professionista delegato, autorizzandolo all'espletamento di ulteriori due tentativi di vendita con applicazione, per il secondo di un ribasso del 10%.

Si comunichi.

Trani, 24/02/2023

Il Giudice dell'esecuzione



Dott.ssa Maria Azzurra Guerra

