



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### I giudici delle esecuzioni

**Premesso** che con la precedente circolare del 28.09.2015, emanata all'indomani dell'entrata in vigore del D.L. n. 83/2015, conv. nella legge n. 132/2015, era stato disposto che: "...per le nuove deleghe conferite in data successiva all'entrata in vigore delle norme sopra citate dovranno osservarsi le disposizioni contenute nella nuova versione della delega così come comunicata in occasione della nomina stessa;

- invece che per le procedure già in essere e per le quali sono state espletate tutte le operazioni di vendita relative agli avvisi emessi anteriormente all'entrata in vigore del d.l., i Professionisti Delegati si attengano a quanto di seguito previsto:

L'avviso di vendita dovrà essere redatto con l'osservanza delle disposizioni codicistiche come novellate dalla legge n. 132/2015 il cui modello viene riprodotto in calce alla presente circolare;

Con riferimento alla determinazione del prezzo di vendita si farà riferimento alle seguenti indicazioni:

- salva diversa disposizione del G. Es., nel caso in cui, al momento dell'emissione del presente provvedimento, siano già andate deserte delle vendite, nella fissazione del successivo prezzo di vendita il Delegato applicherà il ribasso del 20% (purchè il prezzo non scenda al di sotto del 50% rispetto alla prima base d'asta);

- nel caso in cui, al momento dell'emissione del presente provvedimento, sia già andata deserta la vendita ad un prezzo pari o inferiore al 50% della prima base d'asta, il Delegato fisserà un'ulteriore vendita allo stesso prezzo. In caso di infruttuosità di tale ultimo tentativo, procederà come indicato al punto 10

secondo periodo del modello di delega, ("nel caso di ulteriore diserzione, il Delegato assegnerà ai creditori un termine non superiore a gg. 30 per le determinazioni in ordine alla prosecuzione delle attività di vendita, con avvertimento che in mancanza di diversa richiesta - e ove il Delegato non ravvisi l'opportunità di nuove vendite al medesimo prezzo - si rimetteranno gli atti al Giudice per ogni valutazione, con analitica relazione al fine di individuare le ragioni delle diserzioni ed i possibili strumenti atti al superamento delle difficoltà (es. aggiornamento della stima, liberazione dell'immobile, vendite con ulteriori ribassi, pubblicità supplementari, ecc.), segnalando anche se il prezzo a base d'asta sia sceso al di sotto (o in misura pari) all'entità delle spese complessivamente affrontate per la vendita");...";

**considerato** che la temporanea sospensione delle operazioni di vendita e la conseguente rimessione degli atti al g.e. nel caso di diminuzione del prezzo al di sotto del 50% del valore di stima del bene si fondavano sull'adesione, da parte dell'ufficio, all'orientamento espresso dalla pronuncia n. 6269/2003 della Corte di Cassazione che, ad avviso di una parte degli interpreti, andava intesa nel senso del riconoscimento, in capo al g.e, del potere di sospendere (ex art. 586 c.p.c.) la vendita, in caso di prezzo ritenuto ingiusto, anche al di fuori delle ipotesi in cui si fossero verificate interferenze illecite nel corso della procedura;

**considerato** tuttavia che, di recente, la giurisprudenza di legittimità è nuovamente intervenuta in materia di ingiustizia del prezzo con la sentenza n.18451/2015 della III Sezione della Corte di Cassazione; che tale pronuncia, alla quale l'ufficio intende aderire, ha ridefinito i presupposti di operatività del potere di sospensione previsto dall'art. 586 c.p.c., circoscrivendone l'esercizio quando: ".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 solo conosceva anteriormente all'aggiudicazione e che non fossero conosciuti o conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché tali altre parti li facciano propri esse stesse, adducendo tale soltanto tardiva acquisizione di conoscenza come ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione";

**considerato** quindi che la semplice circostanza per cui il prezzo di aggiudicazione risulti notevolmente inferiore rispetto a quello di stima non è di per sé sufficiente a connotare il prezzo stesso in termini di "ingiustizia" e a giustificare il conseguente esercizio del potere di sospensione previsto dall'art. 586 c.p.c.;

**ritenuto**, pertanto, sulla scorta dell'indirizzo richiamato, che siano definitivamente venute meno le ragioni che avevano indotto l'ufficio a prevedere la rimessione degli atti al g.e. nei casi in cui prezzo posto a base d'asta si fosse ridotto in una misura pari, o inferiore, al 50% del valore di stima;

#### **dispongono**

**a)** che i professionisti delegati, **negli avvisi di vendita emessi nei fascicoli con delega successiva all'emissione della presente circolare**, si attengano alle seguenti indicazioni:

1. nel caso di infruttuoso esperimento della prima vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, fissare un prezzo base inferiore del 25% rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto;
2. nel caso di infruttuoso esperimento delle prime due vendite, la prima al prezzo di stima e la seconda con un ribasso del 25%, proseguano le operazioni di vendita con successivi ribassi del 25%, senza previa consultazione dei creditori, fino all'aggiudicazione del bene o, nel caso di mancata aggiudicazione del bene, fino al raggiungimento della soglia di prezzo indicata al punto successivo, salvo che non ritengano che la diserzione dipenda da cause rimovibili mediante provvedimento del g.e. (comportamenti ostruzionistici dell'occupante, mancata emissione dell'ordine di liberazione anticipata del bene e ogni altro elemento ritenuto irrilevante). Solo in questo caso, rimettere gli atti al g.e per l'eventuale adozione dei provvedimenti ritenuti più opportuni ai fini della prosecuzione delle attività di vendita;
3. qualora all'esito degli esperiti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad € 15.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da un unico bene, o ad €

20.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da due o più beni, rimettere gli atti al g.e. per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata del procedimento per infruttuosità, secondo quanto disposto dall'art.164bis disp. att. c.p.c.; in particolare, in tal caso, depositare apposita relazione, non oltre 60 gg dall'ultimo tentativo di vendita, con il seguente contenuto:

- a) durata della delega;
- b) descrizione sintetica del compendio, evidenziandone le caratteristiche che ne hanno determinato l'inappetibilità;
- c) spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare nei confronti del professionista sia per l'attività di custodia, che per l'attività di delega;
- d) la somma liquidata dal giudice all'esperto stimatore;
- e) ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di nota aggiornata del credito per spese, capitale ed interessi, con le eventuali cause di prelazione ai fini di un ipotetico riparto);
- f) numero di vendite esperite;
- g) prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;
- h) presenza di eventuali soggetti interessati ed effettuazione di visite;
- i) stato di occupazione del bene;

Qualora, però, il valore di stima dell'intero compendio pignoratorio (anche se costituito da due o più beni) risulti sin dall'origine non particolarmente elevato ( ad esempio un compendio di € 30.000 che, a seguito di due soli ribassi, sia sceso al di sotto delle soglie suindicate, ma che, ciononostante, non sia ancora idoneo a determinare l'infruttuosità della procedura, in quanto l'ammontare delle spese di procedura fino a quel momento maturate sia tale da garantire residui margini di soddisfacimento delle pretese creditorie), il delegato, una volta raggiunte le soglie di cui sopra (15.000,00 o 20.000,00), dovrà rimettere gli atti al g.e., unitamente alla relazione di cui sopra, solo quando i costi complessivi della procedura esecutiva maturati fino a quel momento (inclusa la liquidazione dell'esperto stimatore) non consentano più di conseguire alcun soddisfacimento delle pretese creditorie, altrimenti dovrà proseguire

con i ribassi secondo le modalità precedentemente indicate;

4. ove invece sia stata già venduta parte del compendio pignorato e il residuo prezzo da porre a base d'asta per le successive vendite della restante parte del suddetto compendio sia pari o inferiore ad € 10.000,00, interpellare i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi alla prosecuzione delle operazioni di vendita; e, all'esito, rimettere gli atti al g.e. con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato (specificando altresì il prezzo di aggiudicazione dei beni venduti), al fine di permettere al giudice l'adozione dei provvedimenti opportuni;

b) che i professionisti delegati, **negli avvisi di vendita emessi nei fascicoli con delega antecedente all'emissione della presente circolare**, si attengano alle seguenti indicazioni:

5. qualora all'esito degli esperiti tentativi di vendita, il prezzo residuo posto a base d'asta risulti pari o inferiore ad € 15.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da un unico bene, o ad € 20.000,00, nel caso in cui il compendio pignorato sia composto da due o più beni, rimettere gli atti al g.e. per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata del procedimento per infruttuosità, secondo quanto disposto dall'art.164bis disp. att. c.p.c.; in particolare, in tal caso, depositare apposita relazione, non oltre 60 gg dall'ultimo tentativo di vendita, con il seguente contenuto:

- a) durata della delega;
- b) descrizione sintetica del compendio, evidenziandone le caratteristiche che ne hanno determinato l'inappetibilità;
- c) spese sostenute e compensi liquidati e da liquidare nei confronti del professionista sia per l'attività di custodia, che per l'attività di delega;
- d) la somma liquidata dal giudice all'esperto stimatore;
- e) ammontare dei crediti per cui si procede (previa acquisizione di nota aggiornata del credito per spese,

- capitale ed interessi, con le eventuali cause di prelazione ai fini di un ipotetico riparto);
- f) numero di vendite esperite;
  - g) prezzo ultimo di vendita e prezzo iniziale di vendita;
  - h) presenza di eventuali soggetti interessati ed effettuazione di visite;
  - i) stato di occupazione del bene;

Qualora, però, il valore di stima dell'interno compendio pignoratorio (anche se costituito da due o più beni) risulti sin dall'origine non particolarmente elevato ( ad esempio un compendio di € 30.000 che, a seguito di due soli ribassi, sia sceso al di sotto delle soglie suindicate, ma che, ciononostante, non sia ancora idoneo a determinare l'infruttuosità della procedura, in quanto l'ammontare delle spese di procedura fino a quel momento maturate sia tale da garantire residui margini di soddisfacimento delle pretese creditorie), il delegato, una volta raggiunte le soglie di cui sopra (15.000,00 o 20.000,00), dovrà rimettere gli atti al g.e., unitamente alla relazione di cui sopra, solo quando i costi complessivi della procedura esecutiva maturati fino a quel momento (inclusa la liquidazione dell'esperto stimatore) non consentano più di conseguire alcun soddisfacimento delle pretese creditorie, altrimenti dovrà proseguire con i ribassi secondo le modalità precedentemente indicate;

6. in caso di infruttuoso esperimento del primo tentativo di vendita, e in assenza di istanze di assegnazione, effettuare due ulteriori vendite senza incanto, applicando, per ciascuna di esse, un ribasso pari al 25% del prezzo in precedenza raggiunto, sempre che non ricorrano i presupposti di cui al precedente punto 5) (riduzione del prezzo fino, o al di sotto, delle soglie suindicate, in presenza dei quali il delegato, previa redazione della suddetta relazione, dovrà rimettere gli atti al giudice per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata dell'esecuzione per infruttuosità;
7. in caso di infruttuoso esperimento dei primi due tentativi di vendita, e in assenza di istanze di assegnazione, effettuare un ulteriore vendita senza

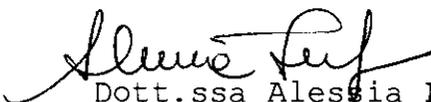
incanto, applicando un ribasso pari al 25% del prezzo in precedenza raggiunto, sempre che non ricorrano i presupposti di cui al precedente punto 5) (riduzione del prezzo fino, o al di sotto, delle soglie suindicate), in presenza dei quali il delegato, previa redazione della suddetta relazione, dovrà rimettere gli atti al giudice per l'eventuale adozione del provvedimento di chiusura anticipata dell'esecuzione per infruttuosità;

8. ove invece sia stata già venduta parte del compendio pignorato e il residuo prezzo da porre a base d'asta per le successive vendite della restante parte del suddetto compendio sia pari o inferiore ad € 10.000,00, interpellare i creditori al fine di verificare l'interesse degli stessi alla prosecuzione delle operazioni di vendita; e, all'esito, rimettere gli atti al g.e. con apposita ed analitica relazione dal contenuto analogo a quello sopra indicato (specificando altresì il prezzo di aggiudicazione dei beni venduti), al fine di permettere al giudice l'adozione dei provvedimenti opportuni

Mandano la cancelleria per la comunicazione della presente circolare a tutti i professionisti delegati.

Termini Imerese 20/04/2016

I giudici delle esecuzioni

  
Dott.ssa Alessia Lupo

Dott.re Daniele Gallucci

