



**Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari  
del Tribunale Civile di Rovigo**

**dr. Mauro Martinelli**

nella causa rubricata al n. **284/2011** R.G.Es., sciogliendo la riserva assunta in data 24 giugno 2016, ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

La “Italfondario S.p.A.” ha proposto ricorso in opposizione agli atti esecutivi, contestando la legittimità dell'ordinanza con la quale il giudice ha disposto, ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c., l'estinzione anticipata del giudizio - in quanto la procedura esecutiva era arrivata al sesto tentativo di asta con un valore del bene pari ad euro 16.000,00 – non accogliendo l'istanza di sospensione formulata dalla parte ricorrente ai sensi dell'art. 624 *bis* c.p.c.

Il creditore contesta che il Giudice abbia disposto l'estinzione, non tenendo conto del diritto del debitore di essere sentito.

L'art. 624-*bis* c.p.c. prevede il diritto del debitore ad essere sentito; tuttavia, il legislatore non richiede alcun consenso per poter procedere alla sospensione dell'esecuzione.

Le ragioni che sottendono alla scelta normativa sono riconducibili:

- al fatto che dalla sospensione non deriverebbe *tout court* alcun vantaggio per il debitore;
- alla circostanza che la sospensione è sempre revocabile;
- alla constatazione che, se si procedesse alla vendita ad un prezzo ulteriormente ribassato – molto distante dalla originaria valutazione peritale - si estinguerebbe solo una minima parte del debito gravante sull'esecutato, privandolo al contempo della abitazione, in assenza, dunque, di reale beneficio.

In altri termini, la previsione normativa non si riferisce ad un diritto soggettivo del debitore di adesione o meno alla istanza di sospensione, ma ad un mero profilo procedimentale informativo, stante l'idoneità della sospensione ad incidere sui tempi della procedura.

L'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c., per altro, nulla dice in relazione alla necessità di audizione del debitore, prima di procedere alla dichiarazione di estinzione anticipata:

evidentemente la *ratio* normativa prescinde dalla posizione del debitore e finisce per delimitare il diritto alla prosecuzione del procedimento ad *aeternum* del creditore con le esigenze pubblicistiche di contenimento del processo nell'alveo della ragionevole durata.

Il creditore procedente ha fondato la propria richiesta di sospensione dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., sulla circostanza per cui, procedendo alla vendita in un momento futuro - superata la crisi del settore immobiliare - sarebbe possibile ricavarne un risultato economico maggiormente vantaggioso.

Tale assunto, sulla base del quale il giudice avrebbe dovuto disporre la sospensione della procedura, non è condivisibile perché privo di riscontri concreti, che si risolve in una mera affermazione apodittica.

D'altronde, l'applicazione dell'istituto di cui all'art. 624-bis c.p.c. è subordinata alla valutazione discrezionale del Giudice sull'opportunità di sospendere l'esecuzione, con ciò ribadendosi l'inesistenza di un diritto del creditore alla concessione del provvedimento e la necessità che l'autorità giudiziaria contemperi le ragioni della parte con quelle del processo. Già prima dell'introduzione dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c., dunque, il Giudice era tenuto a soppesare le divergenti esigenze suddette nell'accogliere o meno la sospensione; esigenze giustificanti la sospensione in quanto fosse riscontrata l'esistenza di trattative transattive tra le parti o altre ragioni oggettive positivamente valutate dal giudicante.

Nel caso di specie, il creditore non ha fatto alcun riferimento all'esistenza di una trattativa tra le parti, ma ha basato la propria richiesta solo sull'impossibilità di conseguire al momento un risultato economico vantaggioso dalla vendita, tenuto conto della crisi immobiliare che sta investendo il mercato.

Né, tanto meno, potrà ipotizzarsi che la sospensione sia il veicolo per iniziare un dialogo con il debitore, dialogo sollecitato dalla fissazione di una udienza per la sua audizione.

L'introduzione di una norma espressamente finalizzata a contemperare la durata del processo esecutivo nei limiti in cui non sia più ragionevole la soddisfazione dei creditori, non essendo l'ipotetico ricavato idoneo a coprire nemmeno le spese della procedura, rafforza la prospettazione giuridica e, anzi, rende gli esiti del bilanciamento tra i diritti contrapposti ineludibile.

Il creditore afferma che il Giudice ha errato poiché avrebbe dovuto preferire l'interesse del creditore alla sospensione, rispetto a quello della estinzione del procedimento.

La ricostruzione interpretativa proposta di contemperazione tra gli art. 624-bis c.p.c. e 164-

*bis* disp. att. c.p.c., non può essere condivisa, posto che finirebbe per avere un indiretto effetto abrogativo della seconda disposizione, allorché le esigenze del creditore procedente fossero sempre e comunque prevalenti su quelle di definizione della procedura.

Il creditore sostiene, infine, che il Giudice abbia errato nell'applicazione dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. in quanto avrebbe basato il suo giudizio sulla necessità di estinguere il procedimento, avendo come parametri di riferimento la mera sproporzione fra prezzo base di ultima vendita e valore di stima iniziale e sulla scorta di un criterio quantistico predeterminato al di sotto del quale si stima che la vendita sarebbe insoddisfacente.

Così come già ricordato, l'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. risponde all'esigenza di definire in tempi congrui procedure esecutive inidonee a garantire un ragionevole soddisfacimento delle ragioni creditorie.

Il giudice, nella ricerca di questo bilanciamento, dovendo contemperare l'interesse del procedente con quello pubblicistico della ragionevole durata, deve valutare il caso concreto: per tale motivo è stata fissata una udienza *ad hoc* – alla quale avrebbe potuto presenziare il debitore, prendendo posizione altresì sulla domanda di sospensione della esecuzione (con ciò confutandosi ancora una volta il primo motivo di doglianza) –, nella quale il delegato ha riferito oralmente l'insussistenza di qualsivoglia interesse da parte di terzi all'acquisto del bene e la totale inverosimiglianza di una possibile vendita ai successivi incanti.

L'instaurazione del contraddittorio, l'esperimento di numerosi vani tentativi di vendita (sei), l'irrisorio valore raggiunto all'ultimo tentativo di vendita (euro 16.000,00) e l'assenza di interesse per l'acquisto del bene sono gli indici sulla base dei quali l'autorità giudicante ha ritenuto che un procedimento già durato oltre cinque anni dovesse essere estinto e non protratto per ulteriori due anni, in spregio al principio costituzionale (e comunitario) di ragionevole durata del processo.

L'esistenza di un valore di riferimento, che questo Tribunale ha ritenuto di stimare in euro 20.000, non costituisce elemento predeterminato in astratto, bensì una soglia di valore, al di sotto della quale è prassi instaurare il contraddittorio tra le parti per verificare la permanenza o meno dei presupposti per la prosecuzione dell'attività liquidatoria.

#### **P. Q. M.**

**A) RIGETTA** l'istanza di sospensione della presente procedura esecutiva richiesta da  
ITALFONDIARIO spa;

**B) CONCEDE** termine perentorio di giorni 45 per la introduzione della causa di merito secondo le modalità imposte dal codice di rito, con iscrizione a ruolo della causa nei termini di legge a cura della parte interessata.

Si comunichi

Rovigo, 14 luglio 2016

Il Giudice dell'Esecuzione

IL CASO.it