



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

TERZA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO n. 478/2013 R.G.E.

Il giudice dell'esecuzione, dott. Valerio Colandrea,

letti gli atti della procedura espropriativa sopra indicata;

lette in particolare le osservazioni formulate – con dichiarazione resa a verbale dell'udienza del 16/6/2016 – dal debitore esecutato L.A. avverso l'avviso di vendita del professionista delegato del 12/5/2016;

ritenuto di qualificare le contestazioni nei termini di un reclamo ex art. 591-ter c.p.c. avverso l'avviso del 12/5/2016, atteso che:

- da un lato, le contestazioni in questione sono state formulate nell'ambito del sub-procedimento di reclamo ex art. 591-ter c.p.c. già pendente avverso il precedente avviso di vendita del professionista delegato del 20/11/2015, ragion per cui sussiste identità circa lo strumento utilizzato (sebbene quelle di cui all'udienza del 16/6/2016 si riferiscano in realtà all'avviso successivamente emesso il 12/5/2016, ciò che ne impone la trattazione separata);
- dall'altro lato, le contestazioni in questione si risolvono a ben vedere – nella prospettazione di parte ricorrente – in un vizio dell'avviso del professionista delegato (nel senso che quell'avviso non avrebbe potuto aver luogo);

sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 15/9/2016;

OSSERVA

1. In via del tutto preliminare, giova ricordare che:

in data 24/7-1/8/2014, è stata pronunciata ordinanza di delega ex art. 591-bis c.p.c. con autorizzazione della vendita del compendio pignorato al prezzo base d'asta di euro 335.000,00 e con autorizzazione altresì al professionista delegato – in caso di esito negativo di ciascun tentativo di vendita – di fissazione di nuovi tentativi con ribasso del prezzo base d'asta nella misura di $\frac{1}{4}$ ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

sulla scorta dell'ordinanza in questione il professionista delegato ha quindi pronunciato:

- in data 15/1/2015, un **primo avviso di vendita** per il prezzo base d'asta di euro 335.000,00 (vendita senza incanto: 7/5/2015; vendita con incanto 28/5/2015);
- in data 28/5/2015 e stante l'esito negativo del primo tentativo di vendita, un **secondo avviso di vendita** per il prezzo base d'asta di euro 251.250,00 (pari al

prezzo del precedente tentativo di vendita ribassato di $\frac{1}{4}$) (vendita senza incanto: 22/9/2015; vendita con incanto: 6/10/2015);

in data 16.18-25/11/2015 e sulla scorta della novella di cui al D.L. n. 83 del 2015 convertito in legge n. 132 del 2015, è stata pronunciata ordinanza con la quale il giudice dell'esecuzione:

- da un lato, ha integrato l'originaria ordinanza di vendita con la precisazione delle modalità di applicazione delle disposizioni concernenti il procedimento di vendita come novellate per effetto del sopra citato D.L. n. 83 del 2015;
- dall'altro lato, ha modificato l'originaria ordinanza di vendita con la determinazione del termine per il versamento del saldo prezzo in 120 giorni;

sulla scorta dell'art. 23, comma 9, del D.L. n. 83 del 2015 (come novellato con la legge n. 132 del 2015) e dell'ordinanza sopra indicata, il professionista delegato ha quindi pronunciato:

- in data 20/11/2015, un **terzo avviso di vendita** per il prezzo/valore d'asta di euro 251.250,00 (pari al prezzo base d'asta del precedente tentativo di vendita) e per il prezzo/offerta minima di euro 188.438,00 (vendita senza incanto: 12/5/2016);
- in data 12/5/2016, un **quarto avviso di vendita** per il prezzo/valore d'asta di euro 188.438,00 (pari al prezzo/valore d'asta del precedente tentativo di vendita ribassato di un quarto) e per il prezzo/offerta minima di euro 141.329,00 (vendita senza incanto: 20/9/2016).

2. Tanto opportunamente premesso, l'esecutato ha contestato la legittimità dell'avviso di vendita del 12/5/2016, postulando che – in virtù dell'art. 4, lett. h), del D.L. n. 59 del 2016 (applicabile anche alle procedure già pendenti) – non potrebbe aver luogo l'ulteriore prosecuzione delle vendite laddove, successivamente al terzo (ora quarto) tentativo di vendita andato deserto, il prezzo del bene sia inferiore alla metà della valore del compendio.

3. La doglianza è manifestamente infondata.

Orbene, l'odierno ricorrente ha invocato l'applicazione nel caso di specie dell'art. 591, secondo comma, primo periodo, c.p.c. (come novellato per effetto del D.L. n. 59 del 2016 e della legge di conversione n. 119 del 2016), laddove si prevede che – in caso di esito negativo della vendita – “il giudice può altresì stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite della metà”.

In particolare, l'odierno ricorrente ha interpretato, in buona sostanza, la disposizione in discorso nel senso che – decorso un certo numero di tentativi di vendita andati deserti (tre secondo l'indicazione originaria del D.L. n. 59 del 2016; quattro secondo la

formulazione modificata in sede di conversione) – non potrebbe aver luogo l'ulteriore espletamento delle operazioni di vendita laddove il prezzo del bene sia inferiore alla metà della valore del compendio.

Nondimeno, l'interpretazione così propugnata non trova alcun riscontro né nella lettera della legge, né nella *ratio* della novella di cui al D.L. n. 59 del 2016.

Invero:

- sotto il profilo letterale, è appena il caso di osservare come l'art. 591, secondo comma, primo periodo, c.p.c. si occupi unicamente delle modalità con cui debba aver luogo la rifissazione delle vendite in caso di esito negativo del tentativo svolto e della misura del ribasso praticabile.

In buona sostanza, la disposizione in parola stabilisce che, in tale eventualità, nel fissare un nuovo tentativo di vendita il giudice possa:

- disporre il ribasso del prezzo “*sino al limite di un quarto*” rispetto al prezzo del precedente tentativo di vendita (ciò che significa indicare un prezzo fino al 75% del prezzo precedente);
- disporre il ribasso del prezzo “*sino al limite della metà*” rispetto al prezzo del precedente tentativo di vendita a condizione, tuttavia, che abbiano già avuto luogo almeno quattro tentativi di vendita deserti (ciò che significa indicare un prezzo fino al 50% del prezzo precedente).

In altri termini, lungi dal costituire una norma diretta a “bloccare” le vendite in caso di raggiungimento di un dato prezzo (come propugnato dal ricorrente), la disposizione in parola ha – per converso – una funzione “acceleratoria”: l'espletamento di almeno quattro tentativi di vendita con esito negativo costituisce il presupposto normativo perché il giudice possa, nell'autorizzare un nuovo tentativo, operare un ribasso del prezzo “maggiorato” rispetto a quello “ordinario” (“fino ad $\frac{1}{2}$ ” in luogo di “fino ad $\frac{1}{4}$ ”);

- sotto il profilo della *ratio* della novella, la soluzione da ultimo evidenziata risulta del tutto coerente con l'obiettivo perseguito dal legislatore: sul punto, è appena il caso di ricordare come il preambolo del D.L. n. 59 del 2016 richiami “*la necessità e urgenza di prevedere misure ... di accelerazione dei tempi di recupero dei crediti nelle procedure esecutive e concorsuali*”.

In altri termini, il legislatore della novella ha operato un bilanciamento tra l'esigenza di individuare un limite all'importo del ribasso praticabile (ciò anche al fine di evitare l'eventualità di “svendita” del bene) e l'esigenza alla rapida definizione della procedura ed al rapido conseguimento del valore del credito (ciò anche in considerazione del fatto che, come ben noto, il valore del credito è funzionalmente dipendente altresì dal tempo occorrente ad assicurarne il

recupero): l'espletamento di un considerevole numero di tentativi di vendita con esito negativo (*"dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto"*) determina, in tale prospettiva, l'affievolimento della prima esigenza e legittima conseguentemente la possibilità di un ribasso "maggiorato" al fine di pervenire in tempi rapidi alla liquidazione del compendio.

4. Alla luce delle considerazioni che precedono il reclamo deve essere conseguentemente rigettato.

OMISSIS

Santa Maria Capua Vetere, 16/09/2016

Il giudice dell'esecuzione

Dott. Valerio Colandrea

IL CASO.it