

Il g.e., a scioglimento della riserva assunta all' udienza del 6.10.2016 nell' esecuzione immobiliare n. 200017/2007 r.g.e.,

OSSERVA

Va respinta, in primo luogo, l' istanza di revoca del decreto del g.e. in data 7.7.2016, con cui è stata disposta la revoca del decreto di trasferimento del 21.6.2016.

Premesso che il giudice dell' esecuzione può modificare o revocare i propri provvedimenti, a condizione che essi non siano stati portati ad esecuzione, e che, come riconosciuto anche dall' aggiudicataria opponente, il decreto di trasferimento è portato ad esecuzione non con la sua emanazione, ma con il compimento delle operazioni da parte del cancelliere indicate sempre dal primo comma dell' art. 586 già citato, si ribadisce che nella fattispecie dette attività non sono state ancora poste in essere dalla Cancelleria, con la conseguente legittimità dell' impugnato provvedimento, che deve dunque essere confermato.

Ciò posto, ritiene il g.e. che l' istanza di sospensione della vendita avanzata dalla parte debitrice sia fondata e debba essere accolta, in ragione dei condivisibili principi affermati dalla recente sentenza n. 18451 del 2015 con cui la Corte di Cassazione, dopo un ampio ed esaustivo *excursus* relativo alla giurisprudenza di legittimità in punto di presupposti di applicabilità dell' art. 586 c.p.c., ha escluso che possa ritenersi esistente un orientamento consolidato ed ampiamente maggioritario secondo cui il potere di sospensione della vendita ex art. 586 c.p.c. avrebbe potuto essere esercitato solo qualora il prezzo di aggiudicazione si fosse formato in presenza di fattori devianti riconducibili ad interferenze sul meccanismo dell' asta esercitate dalla criminalità organizzata.

Con ampia e condivisibile motivazione, la Corte ha infatti osservato che tale orientamento, apparentemente inaugurato da Cass. n. 8464 del 1999, nel riferirsi ad interferenze illegittime e fattori devianti, aveva inteso "alludere all' intervento nell' intero processo di determinazione del prezzo fino all' aggiudicazione di circostanze da apprezzarsi come "illegittime", cioè non legittime perché non funzionali allo scopo cui quel processo è deputato e tali da rappresentare appunto fattori di deviazione rispetto al suo perseguimento", ed ha precisato che "il concetto di interferenze illegittime e quello di fattori devianti si prestavano certamente a ricomprendere anche interferenze illecite evocative dell' azione della criminalità organizzata, ma è del tutto priva di aderenza alla motivazione la pretesa di ridurre ad esse l' ambito di applicazione dell' art. 586 c.p.c....".

La pronuncia in esame ha dunque affermato, coerentemente con tali premesse, che Cass. n. 6269 del 2003, generalmente ritenuta sino a quel momento l' unica espressione di un difforme e del tutto isolato indirizzo della Corte "si pose allora in piena continuità con quella del 1999 e non le si può in alcun modo assegnare il valore di inaugurare un diverso orientamento".

E' opportuno specificare che Cass. n. 6269 del 2003 aveva espressamente affermato che "la sospensione della vendita...suppone soltanto la valutazione di sproporzione, di cui innanzi si è detto, per il fatto oggettivo della notevole inadeguatezza del prezzo di aggiudicazione, per cui la norma, che deve essere intesa come corrispondente anche alla esigenza di tutela dei creditori (precedenti ed intervenuti) ed all' interesse dello stesso debitore esecutato, non richiede la sussistenza, altresì, di reali o paventate interferenze illecite nella procedura".

Una volta stabilito che il potere del g.e. di sospendere la vendita ex art. 586 c.p.c. non soggiace affatto al limite dell' esistenza di illecite interferenze della criminalità organizzata, e che esso, al contrario, "suppone soltanto la valutazione di sproporzione...per il fatto oggettivo della notevole inadeguatezza del prezzo di aggiudicazione" (Cass. n. 6269 del 2003), occorre ribadire il principio secondo il quale la

disciplina dell' art. 586 c.p.c. "deve essere intesa come corrispondente anche alla esigenza di tutela dei creditori (procedenti ed intervenuti) ed all' interesse dello stesso debitore esecutato" (Cass. n. 6269 del 2003), il quale è titolare infatti del diritto alla vendita del bene al prezzo più alto possibile.

La stessa Corte Costituzionale, con la sentenza n. 281 del 2011 in tema di esecuzione esattoriale, ha affermato che neppure le esigenze di celerità cui tale particolare procedura è improntata, in forza delle quali l' espropriazione anche per prezzo vile trova la sua ragion d' essere nel preminente interesse dello Stato procedente, possono giustificare che il trasferimento degli immobili pignorati prescindendo da qualsiasi collegamento con il valore dei beni e che tale valore possa essere anche irrisorio, atteso che l' espropriazione ha la finalità di trasformare il bene in denaro per il soddisfacimento dei creditori "e non certo di infliggere una sanzione atipica al debitore inadempiente".

In perfetta sintonia con tale orientamento, la Suprema Corte ha affermato che l' art. 586 c.p.c. "si propone di evitare che, a causa della illiquidità, della difficile commerciabilità o di altra peculiarità del bene da espropriare, od a causa del particolare contesto economico o d' altro genere entro il quale si sia svolta l' esecuzione, l' espropriazione si risolva in una spoliazione del debitore, in termini non giustificati dalla, o comunque sproporzionati alla, misura in cui egli è tenuto a rispondere dei suoi debiti" (così Cass. n. 692 del 2011).

Ciò posto, è opportuno ricordare che nel caso in esame, il valore del bene pignorato, costituito da un edificio su tre livelli sito in Olbia ed adibito allo svolgimento di attività ginniche e sportive, è stato stimato dal c.t.u. in complessivi €. 2.969.000,00.

A seguito di varie udienze di vendita andate deserte, e dei conseguenti ribassi della base d' asta, l' immobile è stato aggiudicato, all' esito di gara tra gli offerenti, per il prezzo di €. 490.000,00, pari al 16,5% circa del valore di stima e, dunque, ad un prezzo palesemente incongruo ed irrisorio.

Non può peraltro rimproverarsi al g.e. di non aver rilevato l' eccessivo ribasso nel corso delle numerose udienze di vendita atteso che, per le ragioni sopra esposte, l' unico limite ai ribassi appariva essere la documentata interferenza di fattori illeciti nel meccanismo di formazione del prezzo.

Quanto alla nozione di "giusto prezzo", si rileva che essa è stata appositamente voluta dal legislatore "generica e priva di riferimenti a parametri precisi allo scopo di consentirne la adattabilità alla varietà delle ipotesi possibili", cosicché per la sua valutazione "il giudice dell' esecuzione potrà avvalersi di elementi, anche indiziari, di natura la più varia, quali, ad esempio, i fatti notori, la presentazione tardiva di offerte all' incanto, il deposito di offerte di aumento del sesto, le notizie e le informazioni dovunque e da chiunque attinte, i fatti nuovi e sopravvenuti alla stima del bene immobile oggetto della vendita all' incanto" (Cass. n. 6269 del 2003 e, in termini identici, Cass. n. 6272 del 2003).

In tal senso, non vi è dubbio che il g.e. possa tenere conto, trattandosi appunto di fatto notorio, della circostanza che a determinare il contestato prezzo di aggiudicazione abbia concorso in maniera decisiva la profonda crisi del mercato immobiliare, che costituisce il riflesso della precaria situazione economica in cui da anni versa il nostro paese.

Ritenuto dunque, per le ragioni sin qui esposte, che il prezzo di aggiudicazione del bene pignorato sia notevolmente inferiore al giusto prezzo di cui all' art. 586 c.p.c., deve disporsi la sospensione della vendita come richiesto dalla parte debitrice.

Considerato poi che dalla pronuncia della presente ordinanza "deriveranno, con la impossibilità di pronunciare il decreto di trasferimento del bene all' aggiudicatario, la revoca del provvedimento di aggiudicazione e di tutti i pregressi atti compiuti in conseguenza del disposto incanto, che occorrerà rifissare con le diverse modalità, all' esito della definizione della eventuale opposizione ex art. 617 c.p.c., per tutta la cui durata la vendita rimarrà sospesa" (Cass. n. 6269 del 2003), deve disporsi, la sospensione della vendita, con riserva di disporre nuova vendita all' esito di c.t.u. volta alla rinnovazione della stima del bene pignorato.

P.Q.M.

dichiara che il prezzo di aggiudicazione di € [redacted] del bene pignorato è notevolmente inferiore al giusto prezzo e, per l'effetto, sospende la vendita; dispone procedersi a nuova stima del bene pignorato, nominando a tal fine il geom. C. [redacted] o [redacted], con studio in Olbia, [redacted] '6, fissando per l'ingiunzione la data del 20.10.2016; rinvia per l'ulteriore corso all'udienza del 7.3.2017.

Si comunichi.

Tempio Pausania, 6.10.2016

Il Giudice dell'esecuzione

TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Esec. Pausania Il
L. PER TORO JUDICIALI
[redacted]

A circular stamp of the Tribunal of Tempio Pausania is stamped over the text. To the right of the stamp is a large, handwritten signature in black ink.