

TRIBUNALE DI VICENZA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 679/2013

Promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A.

- Creditore procedente

Contro

██████████ PIETRO ██████████

- Esecutato

EQUITALIA NORD S.P.A.

- Creditore intervenuto

G.E. DOTT.SSA SARA PITINARI

PROSSIMA ASTA AL 27/03/2018

ATTO DI COSTITUZIONE NUOVO DIFENSORE

E CONTESTUALE ISTANZA DI ESTINZIONE EX ART. 164 bis disp. att. al c.p.c.

Il sig. ██████████ Pietro ██████████ c.f. ██████████, in qualità di esecutato, residente a ██████████ ██████████, rappresentato e difeso, giusta procura redatta su foglio separato e depositata telematicamente unitamente alla presente istanza con la medesima busta, congiuntamente e disgiuntamente, dall'avv. Biagio Riccio (██████████) del Foro di Napoli e dall'avv. Danilo Griffò (██████████) del Foro di Nola, elettivamente domiciliato presso il di loro studio sito in Brescia, via Malta n. 6/b (Si indicano altresì i seguenti recapiti ai fini di ogni comunicazione: PEC ██████████ ██████████, telefono ██████████, fax: ██████████, e-mail: ██████████.)

PREMESSO CHE:

- Ai danni dell'odierno istante, pende avanti l'intestato Tribunale di Vicenza la procedura espropriativa immobiliare R.G.E. n. 679/2013;

- La relazione tecnica del 25 agosto 2016, redatta dal Geom. ██████████, ha stimato in complessivi € 118.000,00 il valore del bene pignorato (LOTTO UNICO, quota di 1/1 di proprietà di vecchio edificio costituito da due unità immobiliari con vani accessori e corte esclusiva); - Sono stati esperiti ben quattro tentativi di vendita rimasti deserti; - Il prezzo base della quinta asta – prevista per il giorno 27 marzo 2018 – riportato nell’avviso di vendita ha raggiunto meno di ¼ (la metà della metà) del valore di stima, ovvero € 24.890,63; - Ad oggi il LOTTO UNICO risulta invenduto. Tutto quanto sopra premesso, formula la presente istanza per i seguenti

MOTIVI

L’art. 19, comma 2, lett B) del D.L. n. 132/2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 162/2014, ha introdotto l’art. 164 bis alle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, il quale statuisce che “quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo”.

Ai sensi dell’art. 23 del D.L. 132/2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 162/2014, “il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana”. L’art. 19 comma 6 bis, del citato decreto legge prevede una disciplina transitoria stabilendo che “ le disposizioni del presente articolo, fatta eccezione per quelle previste al comma 2, lettera a), limitatamente alle disposizioni di cui all’art. 155-sexies, e lettera b), e al comma 5, si applicano ai procedimenti iniziati a decorrere dal trentesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”. La legge di conversione è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 10/11/2014 e, pertanto, la novella legislativa è definitivamente entrata in vigore il 10/12/2014.

Con particolare riferimento all’ipotesi di infruttuosità dell’espropriazione forzata, la disciplina transitoria espressamente non trova applicazione, risultando esclusa da questa l’ipotesi di cui al comma 2, lettera b), dell’art. 19 del D.L. n. 132/2014 che, appunto, ha introdotto nel sistema delle norme attuative del codice di rito civile l’ipotesi di chiusura anticipata del processo esecutivo per infruttuosità dell’espropriazione forzata; in virtù del principio per cui in ambito processuale vale la regola del tempus regit actum, pertanto l’art. 164 bis. disp.att. c.p.c. trova immediata applicazione anche nell’ambito della presente procedura.

Ciò chiarito, la norma in esame indica due parametri in base ai quali il giudice deve valutare l’infruttuosità della procedura esecutiva:

1. Il fatto che, pure a seguito di molteplici esperimenti di vendita, il bene non ha suscitato interesse nel mercato, e ciò nonostante l’ampia pubblicità attuata ed il fatto che sia stato posto in vendita ad un prezzo estremamente esiguo.
2. il “ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori”.

Quanto al primo punto, si tratta di valutare un dato sostanzialmente oggettivo e di immediata percezione, come tale incidente laddove emergano icu oculi circostanze idonee a condizionare direttamente l’effettiva possibilità di vendere il bene ad un prezzo superiore.

Nel caso di specie, il suddetto requisito sussiste in maniera chiara ed evidente: difatti, la presente procedura esecutiva pende dal 2013 e nell'ambito di essa sono già stati infruttuosamente esperiti ben quattro tentativi di vendita, pure preceduti dall'effettuazione di ampia pubblicità (sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e sul "Newspaper Aste del Tribunale di Vicenza").

E' palese, dunque, che la mancata presentazione di offerte è conseguenza solo e soltanto della mancanza di una platea di potenziali offerenti; nessuno dei creditori ha inteso avanzare istanza di assegnazione, a conferma del fatto che **il bene staggito è privo di qualsivoglia valore di mercato ed è, di fatto, inalienabile**. Quanto al secondo punto, invero, la norma introduce il concetto, già noto nella giurisprudenza di merito, di (anti)economicità del processo esecutivo in termini di bilanciamento fra costi della procedura e benefici conseguibili per il ceto creditorio (ed entro certi limiti anche per il debitore): non lascia dubbi d'interpretazione, infatti, il riferimento ai "costi necessari per la prosecuzione della procedura" posto in relazione al "soddisfacimento delle pretese dei creditori".

Il principio di economicità in tale ottica impone di ritenere **che il processo esecutivo sia entieconomico anche laddove il probabile ricavato delle vendite non consenta un normale, o comunque in concreto congruo, soddisfacimento della pretesa creditoria azionata**. In altre parole equivale a dire che, in relazione all'ammontare dei crediti per cui si procede, il ricavato delle vendite non consenta un, seppur parziale, quantomeno congruo soddisfacimento dei creditori o almeno di uno dei creditori.

Nel caso de quo si osserva che il dichiarato credito del procedente – Italfondario Spa – è pari ad € 119.032,70 in forza di contratto di mutuo ipotecario del 2003, oltre i successivi interessi a far data dall'anno 2013.

Nella suddetta procedura è intervenuta nel luglio 2015 Equitalia Nord Spa per un credito di € 103.397,15, oltre interessi a far data dall'anno 2013.

Entrambi gli ingenti crediti ad oggi risultano non soddisfatti.

Appare evidente che, in ogni caso, il probabile ricavato dalla vendita, tenuto anche conto dei successivi e futuri ribassi d'asta, non apporterebbe alcun rilevante incremento alla somma in concreto da attribuire al creditore (in sede di riparto) a soddisfacimento non solo – e non tanto – del credito per le spese, ma soprattutto di quello per capitale ed interessi.

Non c'è dubbio alcuno che la procedura di cui si discute non è in grado di perseguire il proprio fine, ossia tutelare da un lato il creditore assicurandogli il proprio credito attraverso la vendita di beni immobili del debitore che non abbia altre risorse per ottemperare al proprio debito, e dall'altro lato il debitore permettendogli di estinguere al meglio il proprio debito attraverso la vendita dei propri cespiti immobiliari.

Nel caso di specie i debiti sono di carattere elevato, gli interessi corrono dal 2013 ed i costi di procedura (per ctu, aste e legali) sono ingenti, con la conseguenza che il valore incamerato dalla vendita del bene riuscirebbe a coprire nella migliore delle ipotesi i costi di procedura maturati dall'esecuzione ad oggi. Con la prosecuzione dell'esecuzione immobiliare, si verificherebbe dunque la grave ed ineluttabile conseguenza di aver staggito ed alienato un bene sulla base di un immobile completamente svalutato in danno al debitore e senza alcuna utilità in favore dei creditori.

Si apporterebbe in tal modo un gravissimo danno consistente nell'inutile perdita di risorse professionali ed economiche avendo perpetrato per anni una procedura esecutiva che andava anzi tempo estinta. Il

principio di economicità vale infatti anche, seppur in maniera apparentemente più limitata, per la parte debitrice-esecutata.

Sotto questo aspetto va considerata la correlazione tra il prezzo della possibile aggiudicazione ed il “giusto prezzo”, onde evitare che il bene pignorato venga venduto ad un prezzo irrisorio. Sul punto si ricorda la facoltà discrezionale del Giudice che può arrivare anche a sospendere la vendita qualora, anche all’esito dell’aggiudicazione, il prezzo offerto sia risultato notevolmente inferiore a quello giusto.

Nel caso che ci occupa, **il valore del bene** riportato nell’avviso di vendita della quinta asta prevista per il giorno 27 marzo 2018 **ha raggiunto** meno di $\frac{1}{4}$ (**la metà della metà**) del valore di stima, **ovvero € 24.890,63 rispetto agli iniziali € 118.000,00.**

La sproporzione è evidente!

Non può quindi essere consentita la vendita ad un valore così tanto inferiore rispetto a quello di mercato: non si può, infatti, ritenere – salvo che non voglia equipararsi l’esecuzione forzata ad un vero e proprio procedimento di esproprio – che il processo esecutivo possa proseguire a tempo indeterminato per poi concludersi con una pronuncia di rito senza che almeno un debito sia comunque soddisfatto in tutto o in parte, ed anzi unicamente con un aggravio di costi, ossia con un incremento del tutto ingiustificato dell’esposizione debitoria.

Pertanto la suddetta esecuzione immobiliare non risulta oramai vantaggiosa né per il debitore, che vedrebbe svenduto il proprio immobile e riuscirebbe, di conseguenza, a soddisfare solo parzialmente il proprio debito, né per il creditore che, dopo aver affrontato le spese del pignoramento ed aver atteso tempi molto lunghi nella speranza di recuperare il proprio credito, rischierebbe di soddisfare lo stesso solo in minima parte.

L’esecutato rimarrebbe invero ancora debitore nei confronti del creditore, mentre il bene immobile “acquisito” ad un infimo prezzo potrebbe essere rivenduto al “giusto prezzo” sul mercato attraverso un’operazione di speculazione immobiliare.

A riguardo, il Tribunale di Napoli, con ordinanza del 23.01.2014 (doc. 1), ha statuito che “quando il prezzo base dell’immobile da vendere all’asta sia divenuto irrisorio a causa di una lunga serie di aste deserte, la procedura debba estinguersi con restituzione del bene nella disponibilità del debitore”.

In particolare, secondo quanto previsto nel citato provvedimento, a seguito dell’esperimento infruttuoso di diverse aste andate deserte, “è da ritenersi assolutamente ingiusto ed inaccettabile un ulteriore ribasso del prezzo, che – da un lato – comporterebbe la svendita a un prezzo vile della proprietà della parte debitrice e la conseguenziale applicazione – in caso di aggiudicazione – del disposto di cui all’art. 586 primo comma c.p.c., in quanto l’eventuale prezzo così come ridotto sarebbe ‘notevolmente inferiore a quello giusto’ e – dall’altro – il rischio di danneggiare lo stesso ceto creditorio”.

Alle medesime considerazioni è giunto altresì il Tribunale di Belluno, con ordinanza del 3.06.2013 (doc. 2), con la quale ha dichiarato l’estinzione della procedura esecutiva in corso in base al principio costituzionale di ragionevole durata del processo. In particolare, il Tribunale di Belluno ha così statuito: “dalla medesima ratio legis si ricava un principio di ‘necessaria utilità’ del processo esecutivo: occorre, a fortiori, ipotizzare una fattispecie di estinzione – sia pure atipica – del processo al fine di evitare che lo scopo prefissato dal legislatore (il quale affonda le proprie radici nel precetto costituzionale) sia palesemente frustrato dalla

prosecuzione di un'esecuzione che ha già dato dimostrazione di essere infruttuosa, vanamente costosa e totalmente antieconomica".

Ed ancora, il Tribunale di Roma, con ordinanza del 9 maggio 2013 (doc. 3), ha ritenuto che "D'altra parte va giudicato assolutamente ingiusto e inaccettabile un ulteriore abbattimento del prezzo di vendita che finirebbe con il consentire una svendita a prezzo vile della proprietà della parte debitrice. Con il rischio di danneggiare lo stesso ceto creditorio (rappresentato in questo caso dal creditore precedente e dagli intervenuti) in ordine ai crediti dei quali il prezzo minimo raggiunto dalle aste, già così non copre il coacervo dei crediti stessi.... Considerato che non avrebbe alcun senso ed anzi costituirebbe una vera aporia disporre una nuova asta ad un prezzo ancor più ridotto per poi, in caso di aggiudicazione, applicare il disposto dell'art. 596 primo comma quando già fin d'ora è palese e prevedibile che l'eventuale prezzo così ridotto sarebbe qualificato "notevolmente inferiore a quello giusto...".

Il principio che sta alla base di tutte le pronunce sopra richiamate è perfettamente aderente al caso di specie e sancisce la illiceità, inutilità, anti giuridicità di una procedura esecutiva che, proprio per la irrisorietà del prezzo di vendita del bene pignorato, da un lato non assolverebbe alla fisiologica funzione di comporre un rapporto debitorio fra le parti e dall'altro creerebbe opportunità di speculazione non consentite dall'ordinamento e deleterie per il mercato.

In tali casi, infatti, il bene va restituito al debitore e la procedura esecutiva deve essere dichiarata 'improcedibile' e, di conseguenza, estinta.

Tutto ciò senza dimenticare che l'interesse dei creditori a percepire un ristoro del tutto irrisorio non può e non deve prevalere su diritti costituzionalmente garantiti – e perciò inalienabili – del debitore come il diritto all'abitazione, il diritto alla salute e il diritto alla dignità.

Su tale argomento, di vitale importanza, è addirittura intervenuta la Corte di Giustizia Europea che, sulla base del disposto di cui all'articolo 7 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea che stabilisce che "Ogni individuo ha diritto al rispetto della propria vita privata e familiare, del proprio domicilio e delle sue comunicazioni", ha statuito che "Nel diritto dell'Unione, il diritto all'abitazione è un diritto fondamentale garantito dall'articolo 7 della Carta" e pertanto **"Per quanto riguarda in particolare le conseguenze che comporta l'espulsione del consumatore e della famiglia dall'abitazione che costituisce la loro residenza principale, la Corte ha già sottolineato l'importanza, per il giudice competente, di emanare provvedimenti provvisori atti a sospendere un procedimento illegittimo di esecuzione ipotecaria o a bloccarlo, allorché la concessione di tali provvedimenti risulta necessaria per garantire l'effettività della tutela voluta dalla direttiva 93/13"** (Sent. n. C-34/13 del 10.09.14 Corte di Giustizia Unione Europea e Sent. C-482/13 del gennaio 2015).

E' evidente a questo punto che la particolare attenzione posta dalla Corte di Giustizia europea riguardo al diritto all'abitazione – che di fatto viene condotto ad un livello più alto di tutela – ha dirette implicazioni sulle interpretazioni normative che su di esso vanno ad incidere per giungere alla risoluzione di controversie come quella che ci occupa.

In piena compatibilità con l'assunto della Suprema Corte europea, dunque, il diritto a continuare ad abitare la propria casa familiare per il sig. ████████ non può e non deve essere compreso dal contrapposto interesse economico dei creditori che non ha alcuna possibilità di concreto realizzo a causa dell'irrisorietà, scarsità ed improponibilità del valore raggiunto dall'immobile nella presente procedura esecutiva, che deve essere pertanto dichiarata 'improcedibile' e dunque estinta.

Si tratta di stabilire se il bilanciamento tra sacrificio e beneficio sociale – tipico di ogni procedura esecutiva – venisse davvero mantenuto e preservato con la prosecuzione del pendente procedimento.

La risposta ovviamente è negativa poichè laddove il bene immobile di proprietà del sig. ██████ fosse effettivamente venduto alla prossima asta al valore di € 24.890,63 si avrebbe il paradossale risultato di aver privato un soggetto della propria casa, ledendo il suo sacrosanto diritto all'abitazione, alla propria dignità (perchè essere esegutati dalla propria casa, bene affettivo ed emotivo e frutto di sacrifici di una vita equivale ad una disfatta personale e psicologica) e alla propria salute (per tutte le conseguenze che fisiologicamente ne deriverebbero) per soddisfare con il ricavato della vendita, di fatto, solamente le spese di giustizia e in piccolissima – quasi nulla – parte i creditori.

Italfondario Spa ed Equitalia Nord Spa, infatti, se così fosse, resterebbero comunque creditori per una somma di oltre € 220.000,00 del sig. ██████, mentre quest'ultimo si ritroverebbe ad aver perso la propria casa familiare per aver liquidato solamente gli onorari dei professionisti incaricati nella presente procedura, rimanendo dal canto suo un debitore a vita.

E' assolutamente lapalissiano che in tal modo si realizzerebbe un'evidente, paradossale e antiguiridica sperequazione tra la lesione di un diritto (del debitore) così importante come quello al rispetto della propria vita privata-familiare e del proprio domicilio ed il diritto (del creditore) di vedere soddisfatto per una parte risibile, insignificante e quasi nulla il proprio credito.

In ragione di tutto quanto sin qui esposto, dunque, la presente procedura va dichiarata improseguibile ed il Giudice dovrà dichiararne l'estinzione.

Tanto premesso il sig. Pietro ██████ ██████, ut supra rappresentato e difeso,

RICORRE

All'III.mo Tribunale adito affinchè, verificato il disposto di cui all'art. 164 bis disp. att. al c.p.c., valutata la fondatezza di tutti i motivi sopra esposti, dichiarare l'improseguibilità della procedura esecutiva e conseguentemente l'estinzione della stessa.

Si allegano i seguenti documenti: 1. Tribunale di Napoli, ordinanza del 23.01.2014; 2. Tribunale di Belluno, ordinanza del 3.06.2013; 3. Tribunale di Roma, ordinanza del 9.05.2013.

Brescia, 12 marzo 2018

Avv. Biagio Riccio

Avv. Danilo Griffo