

## Infruttuosità dell'esecuzione forzata (art. 164 bis c.p.c.)

Linee guida del Tribunale di Firenze per la chiusura anticipata del processo esecutivo.

In assenza di una chiara previsione legislativa, al fine di dare un preciso contenuto alla previsione di cui all'art. 164 bis c.p.c., che possa orientare il creditore che agisce in via esecutiva per il recupero del proprio credito si ritiene opportuno delineare, in via anticipata, le situazioni che potranno portare alla "chiusura anticipata" del processo.

Le disposizioni terranno conto che la norma non tutela un interesse del debitore alla cessazione delle vendite se il prezzo, a seguito di una procedura rispettosa della legge, raggiunge valori molto bassi bensì l'interesse del creditore a non tenere in piedi una procedura fine a sé stessa, che potrebbe pagare solo i propri costi o, comunque, una quota molto limitata del credito per cui si agisce.

Ciò premesso, si comunica che:

~~1) E' sempre disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo immobiliare, anche in assenza del~~  
consenso o della rinuncia del creditore procedente e degli intervenuti muniti di titolo quando:

a) il valore del bene pignorato o della quota pignorata è stimato in un valore inferiore a € 15.000,00 (valore inferiore al costo medio di una procedura esecutiva);

b) non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori in quanto ricorrono le seguenti condizioni:

-l'esperto stimatore, valutando lo stato dei luoghi e le condizioni del mercato aveva espresso un giudizio di non appetibilità del bene sul mercato (in considerazione delle caratteristiche del bene stesso);

-nonostante ciò, su richiesta del creditore, sono stati esperiti due tentativi di vendita senza esito;

-il custode e il delegato riferiscono di non aver ricevuto richieste di informazioni o di visita;

-l'immobile è stato liberato da terzi occupanti senza titolo o da inquilini morosi;

-su richiesta del creditore, l'esecuzione è stata sospesa fino a due anni e dopo la riassunzione va deserto un altro esperimento di vendita;

-il creditore non è in grado di indicare argomentazioni tali da far ritenere al giudice la possibilità di un esito fruttuoso di altra procedura di vendita (es. manifestazione, anche informale, di interessamento all'acquisto del bene).

2) Il delegato deve rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione quando vi siano indizi che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, in quanto ricorrono le seguenti condizioni:

a) -sono stati esperiti quattro tentativi di vendita senza esito (minimo di vendite obbligatorio prima di rimettere gli atti al giudice, salvo l'insorgenza di problematiche impreviste, come previsto nella delega);

-l'immobile è stato liberato da terzi occupanti senza titolo o da inquilini morosi;

b) – su richiesta del creditore l'esecuzione, se sospesa, è stata riassunta e comunque sono stati effettuati altri esperimenti di vendita al prezzo ogni volta ribassato del 25% rispetto all'ultima vendita deserta e ricorrano congiuntamente due condizioni:

x) il prezzo base d'asta sarebbe inferiore alla somma delle spese già sostenute + il 15% del credito del creditore ipotecario di I grado o, se non vi sono creditori ipotecari, il 15% della somma dei crediti chirografari del precedente e degli intervenuti;

y) il valore del prezzo base d'asta sarebbe inferiore a € 80.000,00 (dunque, si può vendere a prezzo base inferiore a € 80.000, purchè non inferiore a € 15.000,00, se non ricorre il requisito sub x);

In entrambi i casi di rimessione degli atti al giudice dell'esecuzione il delegato deve allegare una relazione che indichi:

-le spese sostenute;

~~-le vendite effettuate e le ragioni che, a suo parere, potrebbero aver ostacolato la vendita;~~

-una relazione acquisita dal custode che specifichi se l'immobile è stato liberato, se vi sono stati interessamenti alla visita del medesimo e ogni altro elemento utile al reperimento di potenziali acquirenti.

All'udienza i creditori dovranno fare le proprie istanze chiedendo la sospensione ex art. 624 bis c.p.c., laddove lo ritengano, depositando le rinunce o insistendo per la vendita.

Si precisa che nel caso sub b), la richiesta di proseguire la vendita dovrà essere adeguatamente motivata in ordine alla possibilità di collocamento del bene sul mercato e all'utilità della prosecuzione della procedura per il creditore; in difetto, il giudice emetterà il provvedimento ex art. 164 bis c.p.c..

Si precisa altresì che le vendite avverranno alle seguenti condizioni:

I esperimento	prezzo base d'asta
II esperimento	prezzo base d'asta ridotto del 25%
III esperimento	prezzo base d'asta del II esperimento ridotto del 20%
IV esperimento	prezzo base d'asta del III esperimento ridotto del 15%

All'esito del IV esperimento di vendita deserta, il delegato richiederà al custode relazione che indichi se l'immobile è stato liberato e se lo stesso è stato visitato da potenziali acquirenti; chiederà istruzioni al giudice delle esecuzioni indicando analiticamente le vendite svolte e i prezzi di ciascuna vendita.

Gli esperimenti successivi al IV avranno tutti una riduzione del 25%.

Solo in caso di mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione, la vendita effettuata non viene considerata e la successiva sarà effettuata al medesimo prezzo (dunque il delegato potrà tenere anche cinque aste prima di rimettere gli atti al giudice).

(es. bene stimato in € 500.000,00; I vendita € 500,000; II vendita € 375.000,00; III vendita € 281.250,00; IV vendita € 210.937,50 (offerta minima € 158.203,13).

Dal primo avviso di vendita gli immobili sono tenuti in pubblicità da Astalegale su una vetrina permanente del sito Astalegale.net e sarà sempre visitabile tramite il custode (oltre alle specifiche pubblicità indicate nella delega, da farsi in occasione della vendita). Laddove, nei periodi di sospensione dell'esecuzione ex art. 624 bis c.p.c., vi siano manifestazioni anche informali di interesse all'acquisto, il creditore procedente\surrogato potrà riassumere l'esecuzione e il giudice incaricherà il delegato di fissare una nuova vendita alle condizioni sopra indicate.

Tutti gli istituti di credito (procedenti e/o intervenuti), laddove lo ritengano, sono autorizzati, a loro cura e spese, ad effettuare pubblicità delle vendita aggiuntiva rispetto a quella disposta dalla legge e dal giudice.

**NB Per tutte le procedure vecchie nelle quali sono già state tenute più di cinque vendite il delegato procederà a richiedere la precisazione delle spese di procedura aventi prelazione ex art. 2770 c.c., dei crediti ipotecari di I grado o, in assenza di crediti ipotecari, dei creditori chirografari.**

Non procederà a nuovo esperimento di vendita e rimetterà gli atti al giudice per l'estinzione solo se ricorreranno tutti i seguenti requisiti:

x) il prezzo base d'asta (ridotto del 25% rispetto all'ultima asta deserta) sarebbe inferiore alla somma delle spese già sostenute + il 15% del credito del creditore ipotecario di I grado o, se non vi sono creditori ipotecari, il 15% della somma dei crediti chirografari del precedente e degli intervenuti;

y) il valore del prezzo base d'asta sarebbe inferiore a € 80.000,00 (dunque, si può vendere a prezzo base inferiore a € 80.000, se non ricorre il requisito sub x) (Es. prezzo di vendita € 70.000,00; spese già sostenute e da collocarsi ex art. 2770 c.c. € 15.000,00; non si procede a vendita se il valore del credito del I ipotecario o della somma dei chirografi eccede € 367.000,00).

Nel rimettere gli atti al giudice, segnalerà l'esistenza di occupazioni senza titolo o conduttori morosi, al fine di procedere alla liberazione dell'immobile o allo sfratto. Segnalerà altresì eventuali inadeguatezze della relazione dell'esperto e la mancanza di fotografie adeguate.

In caso contrario, procederà con le vendite fino a che non ricorrano i requisiti di cui sopra o rinuncino tutti i creditori (precedente e intervenuti muniti di titolo esecutivo). Segnalerà, a seguito di informazioni acquisite dal custode, se l'immobile sia occupato da terzi senza titolo, al fine di procedere alla liberazione o da inquilini morosi, onde procedere allo sfratto.

Finuck, 28/9/15

Il Giudice  
Lucia Schiavetti