



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

letto il ricorso ex art.586 c.p.c. depositato nell'interesse della società esecutata, Sicom s.r.l.,
in data 25 febbraio 2015;

visto il proprio provvedimento del 2 marzo 2015, con cui veniva disposto un
aggiornamento della stima dell'immobile aggiudicato e degli altri lotti posti in vendita;

esaminate la relazione di aggiornamento della stima depositata dal c.t.u. ing. Maurizio
Sulli, le osservazioni del creditore precedente e della parte esecutata, nonché i chiarimenti resi dal
c.t.u.;

osserva

Il c.t.u. ha valutato il bene oggetto di aggiudicazione (villetta a schiera sita in via Regione
Siciliana n.78/A censita al NCEU del Comune di Monreale al foglio 19, p.lla 1229 sub 4) in
€ 266.915,00.

I criteri, le modalità di calcolo ed i risultati raggiunti dal c.t.u. si ritengono pienamente
condivisibili, anche alla luce degli ulteriori ed esaustivi chiarimenti forniti dal c.t.u., da intendersi
qui integralmente richiamati.

Tuttavia, non si ravvisa una notevole sproporzione tra il valore aggiornato di stima e il
prezzo di aggiudicazione (euro 153.563,00).

Invero, *melius re perpensa* rispetto all'indirizzo finora seguito, la notevole sproporzione può
ritenersi integrata quando il prezzo di aggiudicazione sia inferiore rispetto a quello di stima di
oltre la metà.



In primo luogo, giova premettere che è fisiologico che il prezzo di aggiudicazione possa risultare inferiore a quello del libero mercato, perché risponde alla comune esperienza la circostanza secondo cui chi partecipa alle vendite forzate accetta di soggiacere ai limiti, alle condizioni e ai rischi di dette vendite (esposizione a ritardi - ad es. per ottenere la liberazione dell'immobile, o a cause di opposizione o ulteriori lungaggini) proprio a fronte di un risparmio economico nell'acquisto rispetto al mercato delle contrattazioni private.

Lo stesso legislatore, poi, ha previsto il sistema dei ribassi del prezzo base d'asta iniziale.

Non ha, invece, specificato, nella disposizione di cui all'art.586 c.p.c. la percentuale di discostamento che integra la notevole sproporzione, lasciando così all'interprete il compito di riempire la norma.

Ritiene questo giudice possano essere assunte a parametro di riferimento altre norme dell'ordinamento giuridico che - sia pure in ambiti differenti, ma in qualche modo speculari -, hanno quantificato la percentuale al di sotto della quale l'equilibrio tra le prestazioni è compromesso.

Si tratta delle norme che disciplinano la rescissione del contratto per lesione (art.1448 c.c.), prevedendo che, se vi è sproporzione tra la prestazione di una parte e quella dell'altra, e la sproporzione è dipesa dallo stato di bisogno di una parte della quale l'altra ha approfittato per trarne vantaggio, la parte danneggiata può domandare la rescissione del contratto.

L'azione, però, non è ammissibile se la lesione non eccede la metà.

Ora, se in ambito contrattuale, il legislatore ha ritenuto ammissibile la rescissione, pur in presenza dello stato di bisogno e dell'approfittamento, solo in caso di sproporzione tra le prestazioni superiore alla metà, restando, quindi, irrilevante lo stato di bisogno e l'approfittamento qualora la sproporzione sia inferiore, tale percentuale può sicuramente essere assunta a parametro nelle vendite coattive.

In queste manca una qualsiasi volontà del debitore esecutato al trasferimento (che, pur presente nel contratto, non rileva se ricorrono i presupposti di cui sopra) .



Per altro verso, la vendita giudiziaria risponde anche ad interessi ulteriori rispetto a quelli in gioco in una trattativa privata (si consideri anche quello ad una ragionevole durata della procedura esecutiva).

Tale soluzione meglio contempera, per di più, gli interessi differenti da tutelare (del creditore ad una celere soddisfazione del credito, dell'aggiudicatario alla stabilità dell'acquisto e del debitore esecutato), nonché risponde all'esigenza di assicurare una certezza del sistema delle vendite (ciò nell'interesse non solo dei partecipanti, ma anche dei creditori e delle stesse parti eseguite).

La revoca dell'aggiudicazione può, quindi, giustificarsi non in ipotesi di un mero squilibrio tra il prezzo di aggiudicazione e il valore di mercato (che si ripete è fisiologico), ma di uno squilibrio notevole, ossia che compromette la proporzione accettabile tra la prestazione dell'acquirente (prezzo di aggiudicazione) e il valore del bene acquistato, sì da rendere iniquo il trasferimento.

Tale squilibrio appunto può ravvisarsi, sulla base dei principi ricavabili dalle norme in materia di rescissione del contratto, in una percentuale superiore al 50%.

A ciò si aggiunga che, nella specie, non vi sono elementi concreti per ipotizzare la possibilità di giungere in tempi brevi ad un prezzo significativamente superiore a quello di aggiudicazione (es. per la presentazione di offerte in aumento anche se tardive).

L'attuale momento di crisi economica, inoltre, costituisce ulteriore fattore, del quale tener conto nella determinazione della citata soglia di scostamento "tollerata".

Alla luce delle considerazioni svolte, il ricorso va rigettato, con conferma dell'aggiudicazione e rimessione degli atti al delegato per dar corso alla emissione del d.t. e agli ulteriori adempimenti;

visti gli artt. 591 ter e 586 c.p.c.,

rigetta



il ricorso in oggetto, conferma l'aggiudicazione e, per l'effetto, dispone la restituzione degli atti al professionista delegato per la prosecuzione dell'attività delegata (comunicazione all'aggiudicatario dei nuovi termini per il versamento del prezzo - ove già non effettuato - e successiva predisposizione del decreto di trasferimento).

Autorizza il delegato a proseguire le operazioni di vendita degli altri lotti al prezzo base pari al valore di stima aggiornato.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti e al professionista delegato, il quale ne curerà l'avviso all'aggiudicatario.

Palermo, 27 maggio 2015

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Angela Notaro

