



IL TRIBUNALE DI SAVONA  
Sezione Civile

**Il Giudice dell'Esecuzione**

nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso  
da \*\*\* S.p.a  
contro §§§§  
iscritto al N. 111111 del R.G.E. Imm.  
a scioglimento della riserva di cui all'udienza del 5/4/2016  
pronuncia la seguente  
ORDINANZA

Rilevato che:

- con ordinanza del 28/10/2015 è stata disposta la vendita senza incanto dell'immobile pignorato al prezzo base di €. 126.500,00;
  - l'avviso, la perizia e l'ordinanza di vendita sono state pubblicate sul sito internet del Tribunale di Savona e sul sito di Astelegali;
  - nelle settimane immediatamente successive la pubblicità è stata effettuata altresì sulle pagine del quotidiano "La Stampa";
  - si è provveduto alla affissione all'Albo del Tribunale di Savona e a tutti gli adempimenti previsti dall'ordinanza sopra citata;
  - si trattava dell'ultimo tentativo di vendita a seguito di numerosi precedenti tentativi (almeno 5) in uno dei quali l'aggiudicatario veniva dichiarato decaduto ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- rilevato che all'udienza del 11/2/2016 il bene è stato aggiudicato a XY al prezzo di € 98.000,00;
- rilevato che in data 19/2/2016 il debitore esecutato ha presentato ricorso ai sensi degli articoli 591 ter e 586 I comma c.p.c., evidenziando che il prezzo di aggiudicazione non può ritenersi congruo e risulta notevolmente inferiore a quello stimato dal perito nominato nella stessa esecuzione;
- tutto ciò premesso

OSSERVA

Il ricorrente, con la propria istanza in presenza di un'aggiudicazione definitiva, invoca la riforma del provvedimento con il quale il Delegato, a fronte di offerta valida ma inferiore al prezzo base d'asta, è stato autorizzato dal Giudice, ai sensi dell'art. 572 III comma c.p.c., ad aggiudicare il bene a prezzo inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, nonché sospensione della vendita ex art. 586 c.1 c.p.c. sul presupposto che il prezzo di aggiudicazione sia "notevolmente inferiore a quello giusto".

1. Quanto al profilo di cui all'art. 572 III comma si osserva che la valutazione del Giudice, che naturalmente rimane discrezionale e necessariamente aleatoria come ogni giudizio prognostico, si è fondata, non potendosi ormai (all'esito di tre tornate di vendita) fare riferimento al valore di mercato, sull'esito appunto delle precedenti vendite.

In particolare si osserva che nella prima tornata di vendite (6 maggio 2014 - 6 giugno 2014) al prezzo di euro 225.000 (come da perizia) entrambe le aste andavano deserte.

Venivano poi disposte altre due vendite (18 novembre 2014 - 11 dicembre 2014) con riduzione "di legge" di un quarto, anche in questo caso andate entrambe deserte.

Si perveniva poi all'asta del 16 aprile 2015, nella quale il bene (il cui valore era stato ridotto di ulteriore quarto, sempre ai sensi del 591 c.p.c. nel precedente testo) era aggiudicato per la somma di euro 129.000,00.

A seguito di detta aggiudicazione non veniva saldato il prezzo e pertanto l'aggiudicatario veniva dichiarato decaduto con incameramento della cauzione.

A seguito di tale episodio, e proprio perché l'aggiudicazione seppure non andata a buon fine aveva dimostrato l'esistenza di interesse per l'immobile, nella successiva tornata di aste (11 febbraio 2016 -10 marzo 2016) questo Giudice decideva di non dare luogo ad alcuna riduzione, partendosi pertanto dal medesimo prezzo dell'asta del 2015 (126.500,00 euro).

Interveniva nel frattempo il legislatore con la modifica del III comma dell'articolo 571 c.p.c. e la possibilità di ritenere efficace l'offerta inferiore al prezzo base, purché non inferiore di oltre un quarto.

Indubbiamente la norma di cui all'art. 571 c.p.c. va coordinata con la nuova formulazione dell'art. 591 Il comma c.p.c. , modificato nella parte in cui ad oggi le diverse condizioni di vendita prevedono che il Giudice possa fissare un prezzo base inferiore al precedente *"fino al limite di un quarto"* e quindi ponendosi la riduzione di un quarto come limite massimo, stante la riduzione che si fatto il valore subisce con la possibilità di accettare l'offerta minima.

Dette norme vanno indubitabilmente nella direzione di tentare di accelerare il procedimento di esecuzione, "anticipando" in particolare la possibilità di offrire un prezzo inferiore al prezzo base senza attendere la successiva tornata di aste.

I Giudici di questo Tribunale, consapevoli della pesante incidenza che l'efficacia dell'offerta minima poteva avere sulle procedure, hanno dato indicazioni (vedasi Circolare 13 novembre 2015 del Presidente della Sezione Civile) ai Delegati, in linea generale: *"Ove in sede di primo tentativo di vendita venga presentata un'unica offerta ad un prezzo inferiore al PREZZO BASE ma superiore od uguale all'OFFERTA MINIMA ( e quindi ricompreso fra il 75% e il 100% del prezzo base, ma inferiore ad esso), tale offerta dovrà considerarsi efficace (stante il disposto inequivocabile dell'art. 571 c.p.c) ma in linea generale NON potrà dare luogo ad aggiudicazione non essendo possibile ritenere che non vi sia una seria possibilità di ottenere un prezzo pari al prezzo base, così come disposto dall'art. 572 III comma c.p.c , SALVO casi eccezionali in cui il Delegato potrà, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, accettare tale offerta fin dalla prima vendita....."* così ottenendo di motivare gli acquirenti all'offerta del prezzo base, potendo soli così assicurarsi l'aggiudicazione in caso di unica offerta sottraendosi alla valutazione discrezionale in sede di primo tentativo di vendita;

nel caso di specie si è verificata una ipotesi nella quale innanzitutto le offerte (entrambe inferiori al prezzo base) sono state più di una e quindi si è aperta gara, ipotesi nella quale si ritiene che la lettera della legge (art. 573 c.p.c. *"Se vi sono più offerenti il Giudice invita **in ogni caso** gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta."* ) imponga di effettuare gara anche se le offerte sono inferiori al prezzo base (se pur efficaci) e, a fronte della presenza di detta gara, di aggiudicare.

Il Delegato dott. ^^^, anche a fronte di prezzo stabilizzatosi a fronte di gara, ha ritenuto di chiedere al Giudice di effettuare la valutazione di cui all'art. 572 III comma c.p.c., valutazione che il Giudice ha ritenuto di concludere assentendo l'aggiudicazione, tenuto conto che difficilmente si sarebbe potuto ottenere un prezzo più alto a fronte dei precedenti 5 tentativi non andati a buon fine e del fatto che si era usata una particolare cautela già nel decidere di non pervenire ad alcuna diminuzione del prezzo tra la terza e la quarta tornata di vendite.

Deve pertanto rigettarsi la richiesta di revoca del decreto 16 febbraio 2016.

2. Si pongono poi la questione di cosa significhi “giusto prezzo” e dell’applicabilità della sospensione ex art. 586 c.1 c.p.c. alla vendita senza incanto.

Il problema è estremamente delicato posto che vi è il rischio che s’incrinino la funzionalità del meccanismo della vendita senza incanto fondata, oltre che sull’irrevocabilità dell’offerta di acquisto, sull’immediata stabilità dell’aggiudicazione, risultando notorio che queste due caratteristiche rappresentano la ragione per cui numerosi Tribunali ed ora, a seguito della riforma, il legislatore hanno privilegiato questo sistema di vendita in funzione di prevenzione delle patologie che spesso accompagnano le vendite con incanto.

Ora è pacifico che il concetto di giusto prezzo deve essere ricostruito in chiave procedimentale.

Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, infatti, il giusto prezzo è il prezzo che si determina in esito ad un procedimento di vendita svoltosi correttamente ossia a seguito della piena e libera esplicazione del gioco delle offerte e dei successivi rialzi degli interessati (cfr. Cassazione, sez. I, 29 agosto 2003, n. 12701 in Giust. civ. Mass. 2003, f. 7-8).

La norma di cui all'art. 586 cod. proc. civ. (novellata dall'art. 19 bis della l. n. 203 del 1991), secondo cui il giudice dell'esecuzione "*può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto*", persegue infatti lo scopo di contrastare tutte le possibili interferenze illegittime nel procedimento di determinazione del prezzo delle vendite forzate immobiliari, come si può evincere anzitutto dalle finalità della legge n. 203 del 1991 ("Provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa") che ha introdotto la modifica dell'art.586 c.p.c. (Cass. 1612/2012 e Cass. 4344/2010).

Ne consegue che l'individuazione della nozione di "giusto prezzo" presuppone un raffronto tra il prezzo concretamente realizzato con l'aggiudicazione e quello che invece, in condizioni di non interferenza di fattori devianti, sarebbe stato conseguito nella procedura di vendita senza che possa costituire parametro vincolante o comunque rilevante il prezzo medio di mercato (cfr. Cassazione civile, sez. III, 6 agosto 1999, n. 8464 Giust. civ. Mass. 1999, 1777, Giur. it. 2000, 462 Foro it. 2000, I, 3188).

Il legislatore, quindi, ponendo in capo al giudice il potere di controllo della realizzazione di un giusto prezzo non gli ha conferito il potere dovere di valutare la corrispondenza tra il prezzo di realizzo della vendita ed il valore di mercato del bene.

Ha invece previsto per il giudice il potere di sospendere la vendita qualora accerti che nella procedura di vendita si siano verificati fatti che abbiano alterato il sistema delle offerte e dei rialzi.

Il sintagma "*giusto prezzo*", pertanto, deve intendersi più correttamente nel senso di "*prezzo giustamente determinato*": il prezzo è giusto se non si verificano, nel corso della procedura, fattori devianti che possono incidere sulla presentazione delle offerte e sulla gara tra gli offerenti.

Vengono in considerazione quali fattori devianti quelli incidenti negativamente sulle possibilità di conoscenza della vendita da parte dei potenziali interessati (ad es. inadeguatezza della pubblicità), sulla possibilità di una corretta rappresentazione da parte dei potenziali offerenti dell’oggetto della vendita e di tutte le altre circostanze rilevanti ai fini delle valutazioni che normalmente si compiono per decidere in ordine all’acquisto (ad es. informazioni errate contenute nella perizia) o sulla possibilità di presentare le offerte e di effettuare liberamente i rilanci in sede di gara (ad es. attività di terzi volte alla turbativa della gara).

Assunta questa nozione procedimentale di “prezzo giusto”, ossia quella di “prezzo giustamente determinato”, nulla osta all’applicabilità della previsione alla vendita senza incanto, non essendovi ragione per non applicare a questo tipo di vendita un rimedio contro le alterazioni subite dal meccanismo della gara, non risultando intaccata la regola della concentrazione della gara in unico momento e della conseguente immediata stabilità dell’aggiudicazione che, come già visto, rappresenta, insieme all’irrevocabilità dell’offerta, l’essenza di questo modello di vendita.

Ma al di fuori di queste ipotesi patologiche non vi è alcuna possibilità di porre in discussione il diritto dell’aggiudicatario al trasferimento della proprietà del bene, né se lo chiede un terzo interessato all’acquisto né se lo chiede un creditore o il debitore esecutato.

D’altro canto, con riferimento in particolare alla posizione del creditore nel procedimento di vendita senza incanto, è da rilevare che il legislatore ha riconosciuto uno spazio entro il quale esso può far valere la sua valutazione negativa in ordine alla corrispondenza del prezzo offerto ai valori normali di mercato a prescindere dall’esistenza di fattori devianti, posto che ai sensi dell’art.572 c.p.c. se l’offerta non supera di almeno un quinto il valore determinato ex art.568 il creditore può impedire l’aggiudicazione chiedendo che si disponga la vendita all’incanto: ma proprio l’ambito circoscritto di questa facoltà (che può essere esercitata se non è superato il quinto e prima dell’aggiudicazione) conferma che la sospensione ex art.586 c.p.c., che può essere disposta dopo l’aggiudicazione (l’art.586 fa riferimento al versamento del prezzo ma la posizione dell’aggiudicatario, prima e dopo il versamento del prezzo, può ritenersi equivalente) e prima dell’emissione del decreto di trasferimento, può essere chiesta dal creditore per ragioni che non riguardano la coerenza tra prezzo di aggiudicazione e prezzo medio di mercato ma con riferimento ad alterazioni del procedimento di gara.

Alla luce di queste considerazioni nel caso in esame non è stato addotto da parte ricorrente alcun elemento che possa giustificare la sospensione della vendita.

L’ordinanza di vendita è stata regolarmente pronunciata ed affissa all’Albo del Tribunale ed è stata effettuata una pubblicità con un’ampiezza di mezzi che non ha riscontro neppure nelle normali vendite commerciali d’immobili.

L’unico appunto mosso da parte del ricorrente attiene all’indicazione della data sbagliata essendovi in effetti l’indicazione del giorno 10 marzo in luogo dell’11 marzo. Tale circostanza pare del tutto irrilevante dal momento che chi si fosse erroneamente presentato il 10 marzo (giorno antecedente a quello esatto) avrebbe semplicemente appreso che le aste si tengono nel giorno di giovedì e quindi potuto presentarsi per il giorno successivo o contattare il delegato, come evidentemente fatto dai due partecipanti ( ben diverso se la data erroneamente indicata fosse stata posteriore a quella esatta).

Né risulta che vi siano stati impedimenti riguardo alla presentazione delle offerte, vi erano due offerenti fra i quali si è espletata gara al rialzo così che da una offerta minima di euro 95.000 si è arrivati ad aggiudicare l’immobile ad euro 98.000.

Al di là della osservazione di cui sopra nulla osserva il ricorrente in ordine alla procedura espletata, limitandosi ad argomentare in base alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quello riportato nella perizia di stima, risalente al 2014, nonché a valori di mercato, del tutto ininfluenti in questa sede.

Accertata l’insussistenza di fattori che abbiano deviato la regolare procedura di vendita e alterato il prezzo di aggiudicazione, l’istanza di sospensione deve essere rigettata; la novità delle questioni trattate in rapporto alla applicazione delle nuove norme giustifica l’integrale compensazione delle spese della presente fase cautelare.

P.Q.M.

- rigetta le domande di parte ricorrente e conferma l'aggiudicazione dell'immobile alla sig.ra §§§§, assegnando alla stessa nuovo termine di giorni 30 a partire dalla data della presente ordinanza per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione;
- assegna termine perentorio di giorni 90 dalla data di deposito della presente ordinanza per l'introduzione del giudizio di merito secondo le modalità previste in ragione della materia e del rito, previa iscrizione al ruolo civile monocratico, a cura della parte interessata, nel rispetto dei termini a comparire di cui all'art. 163 bis c.p.c., o altri se previsti, ridotti alla metà;
- compensa integralmente le spese della presente fase cautelare.

Si comunichi anche all'aggiudicataria ed al professionista delegato dott. \*\*\*.

Savona, 28 aprile 2016

Il Giudice

Dr.ssa Cristina Tabacchi