

## Esecuzione forzata, ESECUZIONE FORZATA E PROCEDURE CONCORSALE

---

### ***Offerta minima e legittimità dell'aggiudicazione***

di Pasqualina Farina

Tribunale di Savona, ordinanza 28 aprile 2016

Giudice dell'esecuzione dott. Cristina Tabacchi

[Scarica l'ordinanza](#)

**Espropriazione forzata – tentativi di vendita successivi al primo - offerta minima – aggiudicazione – ingiustizia del prezzo – sospensione della vendita ex art. 586 c.p.c. – conferma dell'aggiudicazione** (cod. proc. civ., art. 568, 572, 586)

*L'aggiudicazione dell'immobile pignorato per un importo pari all'offerta minima è legittima anche nel caso di tentativi di vendita successivi al primo e il giudice dell'esecuzione non può di sospendere la vendita ex art. 586 c.p.c.*

#### **CASO**

Dopo 4 tentativi di vendita inesitati, l'immobile pignorato veniva nuovamente posto in vendita, previa regolare attuazione della pubblicità.

Nelle prime due vendite andate deserte (6 maggio 2014 - 6 giugno 2014) il bene aveva un prezzo base di euro 225.000 (come da perizia).

Anche le due vendite successive (18 novembre 2014 – 11 dicembre 2014) non andavano a buon fine, nonostante la decurtazione di un quarto applicata al prezzo base ex art. 591 c.p.c.

Ridotto il prezzo base di un ulteriore quarto il bene veniva finalmente aggiudicato alla quinta vendita (16 aprile 2015) per euro 129.000,00.

L'aggiudicatario tuttavia non versava il saldo e, pertanto, veniva dichiarato decaduto. Proprio questa circostanza, che dimostrava un effettivo interesse per l'immobile, induceva il giudice a non applicare alcuna riduzione per la successiva vendita (11 febbraio 2016), confermando così il precedente prezzo base.

Pervenute più offerte (inferiori al prezzo base) il professionista invitava gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, gara che tuttavia non consentiva alla migliore offerta di raggiungere il prezzo base.

Il medesimo professionista affidava la valutazione sulla migliore offerta proposta al giudice che aggiudicava il bene in capo al miglior offerente (minimo): difficilmente sarebbe stato ottenuto un importo più alto con una nuova vendita, posto che già il prezzo base era rimasto invariato rispetto all'ultimo tentativo.

Con ricorso *ex artt.* 591 *ter* e 586 c.p.c., il debitore contestava la legittimità del prezzo di aggiudicazione perché notevolmente inferiore a quello stimato dal perito nominato dallo stesso giudice dell'esecuzione.

## SOLUZIONE

Il giudice ha rigettato il ricorso del debitore ricorrente e confermato l'aggiudicazione dell'immobile, assegnando al medesimo aggiudicatario un nuovo termine (di giorni 30) per il versamento del saldo; al contempo ha assegnato un termine perentorio (di giorni 90 dalla data di deposito dell'ordinanza), per l'introduzione del giudizio di merito, previa iscrizione al ruolo civile monocratico, a cura della parte interessata, nel rispetto dei termini a comparire, ridotti alla metà.

## QUESTIONI

Il provvedimento che si annota va condiviso.

In particolare chiarisce i rapporti tra la nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c. ed il secondo comma dell'art. 591 c.p.c. ove si prevede che il giudice possa fissare un prezzo base inferiore al precedente "*fino al limite di un quarto*". Va detto che la riduzione di un quarto costituisce il limite (massimo) consentito per la successiva vendita, tanto più ove si consideri che il bene può essere legittimamente aggiudicato in tale sede per un valore ulteriormente ridotto (la c.d. offerta minima).

Ed infatti il novellato art. 571 c.p.c. configura sin da subito la possibilità di offrire un prezzo inferiore al prezzo base, nei limiti di un quarto, senza attendere la successiva vendita.

Consentire l'aggiudicazione a favore dell'offerente minimo (per un valore inferiore al prezzo base nei limiti del 25%) significa di fatto accelerare la conclusione della vendita, per un importo pari al prezzo base del successivo ed eventuale esperimento di vendita *ex art.* 591 c.p.c.

Se in passato era legittima un'aggiudicazione a prezzo ribassato dopo uno o più tentativi, oggi è lo stesso art. 572 c.p.c. che impone al giudice di aggiudicare il bene all'offerente minimo, se la vendita si è svolta regolarmente e non ci sono state offerte più vantaggiose o istanze di assegnazione per un importo pari al prezzo base.

In definitiva, l'ordinanza correttamente nega la sussistenza del potere del giudice di sospendere la vendita per ingiustizia del prezzo *ex art.* 586 c.p.c., posto che il prezzo di aggiudicazione è processualmente corretto e non sussistono affatto le condizioni stabilite dalla più recente giurisprudenza di legittimità.

Sul potere di sospensione delle vendite previsto dall'art. 586 c.p.c., v. pure Cass., 21 settembre 2015, n. 18451 in *EcLegal*, 26 ottobre 2015, con nota di Farina, *Il (limitato) potere del giudice dell'esecuzione di sospendere la vendita forzata nella più recente interpretazione della Cassazione*.