TRIBUNALE DI UDINE, 15 luglio 2017 – *g.e.* dott. Antonini

Esec. imm. N. 422/2016

- sciogliendo la riserva assunta in data 13.7.2017;

- premesso, in linea di fatto, che il creditore procedente ha tempestivamente presentato in data 19.07.2017 distanza di assegnazione dell’immobile pignorato ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., offrendo il prezzo di euro 1.037.731,44 oltre alle spese processuali, riservandosi altresì di dichiarare il nominativo del terzo assegnatario ai sensi dell’articolo 590 *bis* c.p.c;- che a fronte dell’ordinanza di vendita del bene pignorato per il prezzo di stima pari ad euro 600.000 sono state presentate quattro offerte di acquisto, di cui tre inferiori al prezzo base ed una superiore di euro 10 al prezzo base;- che in data 13.07.2017 sono stati convocati davanti al giudice dell’esecuzione gli offerenti onde procedere alla gara ai sensi dell’art. 573 c.p.c.;- che a questa udienza si è presentato solo un offerente, Alfa srl, il quale ha confermato la propria offerta di euro 600.010,00 pari a euro 10 superiore al valore di stima dell’immobile e dichiarando di non voler aumentare la propria offerta;- considerato, in diritto, che il codice di procedura civile, nonostante le plurime novelle apportate dal legislatore, non prevede la disciplina del caso specifico della coesistenza di un’offerta di acquisto da parte di un terzo superiore, seppur di poco, al valore di stima dell’immobile e l’istanza di assegnazione del bene da parte delle creditore procedente per un importo di gran lunga superiore al valore di stima (nello specifico più di € 400.000);

- considerato che i principi cardine che regolano il processo di esecuzione impongono al giudice il contemperamento degli interessi dei creditori procedenti ed intervenuti con quelli del debitore esecutato e la tutela degli interessi di quest’ultimo: tant’è che è stata introdotta la norma che prevede la dichiarazione di infruttuosità dell’esecuzione allorché il prezzo presumibilmente ricavabile dalla vendita non sia soddisfacente per gli interessi dei creditori e pregiudizievole quindi per gli interessi del debitore (articolo 164 *bis* disp att.);

- che, dunque, il giudice dell’esecuzione deve sempre considerare nelle sue decisioni gli interessi dei creditori e quelli del debitore, ma non invece quelli degli offerenti, i quali sono terzi rispetto alla processo esecutivo E nonna meritano alcuna tutela, Con riferimento soprattutto ai vantaggi economici che intendono ricavare dall’acquisto all’asta dei beni pignorati;- che, pertanto, in applicazione dei principi generali che regolano il processo esecutivo, appare assolutamente incongrua e non rispettosa degli interessi del debitore esecutato l’aggiudicazione del bene pignorato ad Alfa Srl, per il prezzo euro 600.010,00 nel mentre la banca creditrice procedente ha offerto l’importo di euro 1.037.731,44, per l’assegnazione del medesimo bene, oltre alle spese di esecuzione (ivi comprese quelle sostenute dalla curatela fallimentare per il periodo precedente al pignoramento);

- che, d’altronde, pur in presenza di una palese lacuna legislativa, l’art. 589 c.p.c., in tema di assegnazione, fa riferimento ad una offerta di pagamento che ben può e deve essere paragonata alle offerte di acquisto da parte di terzi di cui all’art. 571 c.p.c.;-che pertanto l’art. 573, comma terzo, c.p.c., allorché determina i criteri che il giudice deve valutare ai fini dell’individuazione della migliore offerta non può escludere quella offerta di pagamento (che altro non è se non un’offerta d’acquisto) di cui all’istanza di assegnazione da parte del creditore procedente;

- che, pertanto, l’art. 573, comma terzo, c.p.c., allorché determina i criteri che il giudice dell’esecuzione Deve valutare ai fini dell’individuazione della migliore offerta nonna può escludere quella offerta di pagamento (che altro non è se non un’offerta di acquisto) di cui all’istanza di assegnazione da parte del creditore procedente;

- che, ove il giudice dell’esecuzione accogliesse la richiesta di Alfa Srl di aggiudicazione del bene pignorato per il prezzo di euro 600.010,00 anziché l’offerta di pagamento da parte del creditore procedente di euro 1.037.731,44 oltre spese processuali, recherebbe un indubitabile pregiudizio agli interessi del debitore;- considerato, dunque, che per individuare la migliore offerta ai sensi dell’art. 573 c.p.c. il giudice deve inevitabilmente considerare anche la proposta di assegnazione del creditore procedente e preferirla a quella del terzo offerente ove, come nel caso specifico, ampiamente superiore alla prima al fine specifico di tutela degli interessi del debitore;-che, pertanto, accettare l’offerta di Alfa Srl si rivelerebbe una decisione contraria ai principi generali che regolano il processo di esecuzione oltre che pacificamente dannosa e pregiudizievole agli interessi del debitore, Che ha invece diritto a veder vendere il proprio bene al prezzo più alto che sia possibile ricavare onde ridurre i propri debiti nei confronti dei propri creditori

P.Q.M.

- Rigetta l’istanza di Alfa Srl di aggiudicazione del bene pignorato per il prezzo di euro 600.010,00;

- accoglie la richiesta di assegnazione del bene pignorato da parte del creditore procedente Cassa di risparmio del FVG per il prezzo di euro 1.037.731,44 oltre spese processuali;-invita la curatela fallimentare ad indicare le spese sostenute per la custodia del bene staggito entro il termine del 10 settembre 2017, salva la dichiarazione che queste spese le sono già state corrisposte dalla banca procedente;- rinvia all’udienza del 22 settembre 2017 onde provvedere ad emettere ordinanza di assegnazione a totale soddisfo del credito azionato con l’atto di pignoramento ovvero per determinare l’importo che la banca debba eventualmente ancora versare alla procedura esecutiva, nonché per l’indicazione precisa delle generalità del terzo assegnatario del bene;- manda alla cancelleria per le comunicazioni diritto.

**Vendita forzata immobiliare – offerta di acquisto superiore al prezzo base - istanza di assegnazione a favore del terzo per importo più elevato – accoglimento dell’istanza del creditore**

*In sede di vendita forzata, il giudice dell’esecuzione assegna l’immobile al creditore, se l’importo dell’istanza di assegnazione è più elevato dell’offerta di acquisto del terzo, anche laddove quest’ultima raggiunga o superi il prezzo base riportato nell’ordinanza di cui all’art. 569 c.p.c.*

**Il concorso tra assegnazione e aggiudicazione e la (mancanza di) discrezionalità del giudice dell’esecuzione.**

**Sommario**: **1.** Il fatto. - **2.** Il concorso dell’assegnazione con la migliore offerta negli artt. 572 e 573 ss. c.p.c. - **3.** La particolare posizione del creditore istante l’assegnazione. - **4.**La tutela “*forte*” riconosciuta al migliore offerente nel processo di espropriazione forzata immobiliare - **5.** La tutela del terzo offerente e dell’aggiudicatario nelle più recenti pronunce della Suprema Corte.

1. ***Il fatto.***

Nella fase di vendita di un’espropriazione forzata immobiliare venivano formulate tre offerte d’acquisto ed un’istanza di assegnazione a favore del terzo, depositata *ex* art. 590 *bis* c.p.c.

In seguito alla convocazione degli offerenti disposta dal giudice dell’esecuzione per espletare la gara di cui all’art. 573 c.p.c. solo l’offerente che aveva proposto un importo pari al prezzo base aumentato di dieci euro si presentava in udienza.

In assenza degli altri due offerenti (le cui offerte erano inferiori al prezzo base fissato nell’ordinanza di vendita) la gara non poteva avere luogo.

In questo stato di cose il giudice ha comparato gli interessi delle parti (debitore e creditori) e, anziché aggiudicare il bene in capo al migliore offerente, ha preferito assegnarlo al creditore procedente, in quanto la relativa istanza era stata formulata per un importo “*di* *gran lunga superiore al valore di stima (nello specifico più di 400.000 euro)*”.

In breve, il giudice ha assimilato l’istanza di assegnazione alla disciplina prevista per l’offerta dall’art. 571 c.p.c.; una simile conclusione sarebbe imposta dal riferimento contenuto nell’art. 573 c.p.c. alla migliore offerta che, conseguentemente, condurrebbe ad una comparazione assoluta tra il valore dell’offerta del terzo e quello contenuto nella istanza di assegnazione; del resto a ritenere diversamente si finirebbe – si legge nel provvedimento che si annota - per arrecare un grave pregiudizio alle ragioni del debitore.

La *ratio decidendi*, esplicitata in motivazione, segue un *iter* logico chiaro:se il debitore ha un vero e proprio “*diritto a veder vendere il proprio bene al prezzo più alto che sia possibile ricavare onde ridurre i propri debiti nei confronti dei propri creditori*”, gli offerenti sono invece veri e propri “*terzi rispetto al processo esecutivo e non meritano alcuna tutela, con riferimento soprattutto ai vantaggi economici che intendono ricavare dall’acquisto all’asta dei beni pignorati*”.

Nella comparazione tra i due interessi contrapposti, la decisione - improntata ad un evidente *favor debitoris* - nega l’aggiudicazione in capo all’offerente per un prezzo pari a quello base aumentato di dieci euro. Non solo. A conferma della correttezza di tale impostazione il provvedimento in esame richiama il “*contemperamento degli interessi dei creditori procedenti ed intervenuti con quelli del debitore esecutato e la tutela degli interessi di quest’ultimo: tant’è che è stata anche introdotta la norma che prevede la dichiarazione di infruttuosità dell’esecuzione, allorché il prezzo presumibilmente ricavabile dalla vendita non sia soddisfacente per gli interessi dei creditori e pregiudizievole, quindi, per gli interessi del debitore (art. 164 bis disp. att. c.p.c.)*”.

La decisione non sembra corretta per due diversi ordini di motivi.

Innanzi tutto perché disattende la disciplina dell’assegnazione così come riformata dai recenti interventi normativi, estendendo all’istanza di assegnazione del creditore la stessa disciplina dell’offerta di acquisto del terzo, come fossero due istituti del tutto omogenei o equipollenti.

In secondo luogo la pronuncia è improntata alla tutela del debitore che nel processo di espropriazione forzata ha un’accezione decisamente peculiare. Per vero se le fondamenta della struttura del processo esecutivo poggiano proprio sulla tutela delle ragioni del soggetto interessato all’acquisto prima e del migliore offerente (*rectius* aggiudicatario) poi, la tutela del debitore – in seno al processo esecutivo – è affidata da sempre al regime delle opposizioni all’esecuzione ed agli atti esecutivi.

2. ***Il concorso dell’assegnazione con la migliore offerta negli artt. 572 e 573 ss. c.p.c.***

L’istanza di assegnazione non presuppone più l’esito negativo di almeno due tentativi di vendita (e cioè la mancanza di offerte efficaci nella vendita senza incanto e in quella successiva con incanto); a differenza di quanto avveniva in passato, tale istanza può, oggi, proporsi sin da subito e cioè nel termine di dieci giorni anteriori alla data fissata per il primo esperimento di vendita, a norma del novellato art. 588 c.p.c.[[1]](#footnote-1)

Nel tentativo di incentivare la proposizione di istanze di assegnazione, l’art. 589 c.p.c. stabilisce, poi, che il creditore deve formulare un’offerta di pagamento non inferiore a quella prevista nell’art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita per cui è presentata. Sicché, se nella vendita successiva viene ridotto il prezzo base dell’immobile, la medesima riduzione si applica automaticamente anche all’istanza di assegnazione, salvo i limiti di cui all’art. 506 c.p.c.[[2]](#footnote-2)

Le nuove previsioni presentano evidenti e significative ricadute sulla disciplina dell’assegnazione e, sia pure indirettamente, sulla chiusura dell’esecuzione per infrutttuosità *ex* art. 164 *bis* disp. att. c.p.c.[[3]](#footnote-3)

Quanto al concorso tra offerta di acquisto e istanza di assegnazione il combinato disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c. è chiaro: l’assegnazione integra un istituto che da un canto consente di evitare l’aggiudicazione per un valore pari alla c.d. offerta «*minima*» e dall’altro garantisce il raggiungimento di un importo pari almeno prezzo «base», (ai sensi del novellato art. 589, co. 1, c.p.c.). La *ratio legis* è chiaramente quella di perseguire una migliore satisfattività della fase liquidatoria latamente intesa[[4]](#footnote-4).

Segnatamente, gli artt. 572 e 573 c.p.c. il giudice assegna il bene al creditore se ed in quanto la migliore offerta non raggiunge il prezzo base; in tal caso l’istanza di assegnazione è equiparata dal legislatore ad un’offerta più conveniente e pertanto tale istanza è da preferirsi all’offerta minima[[5]](#footnote-5). In altre parole, il legislatore ha sì assimilato l’istanza di assegnazione ad un’offerta, ma solo per evitare un’aggiudicazione per un valore inferiore al prezzo base ovvero un nuovo tentativo di vendita quando non sono pervenute offerte efficaci, scongiurando così il rischio dell’operatività dell’art. 164 *bis* disp. att.

Diverse sono, dunque, le conseguenze di questa impostazione sulla valutazione rimessa al giudice (o al professionista delegato), sugli obblighi e sui diritti delle parti (creditori e debitori), nonché su quelli del migliore offerente.

Quanto al giudice, va preliminarmente chiarito che in relazione al concorso tra offerta d’acquisto ed istanza di assegnazione il dato normativo esclude qualsiasi scelta discrezionale al riguardo, come pure il potere di privilegiare un determinato soggetto del processo esecutivo o terzo semplicemente confrontando il valore delle istanze del terzo e del creditore.

Una volta chiarito che il presupposto per l’accoglimento dell’assegnazione è costituito dalla proposizione di una o più offerte minime (o dal mancato deposito di offerte), si deve ritenere che, il giudice (o il professionista), in difetto di tale presupposto, non possa legittimamente assegnare il bene al creditore. La mancanza di discrezionalità è, dunque, assoluta, senza che il dato normativo configuri alcuna eccezione.

Contrariamente a quanto affermato nel provvedimento del Tribunale di Udine nessun rilievo attribuisce, infatti, il legislatore alla circostanza che il valore di assegnazione superi (di gran lunga come accaduto nel caso di specie o di pochi spiccioli) la migliore offerta pari o superiore al prezzo base. Né, analogamente, potrebbe rilevare la circostanza che l’istanza integri un’ipotesi di assegnazione - vendita, satisfattiva ovvero mista[[6]](#footnote-6).

A conferma della (limitata) discrezionalità attribuita al giudice dell’esecuzione dagli artt. 572 e 573 c.p.c. va segnalato che il giudice per uscire dall’*impasse*  non avrebbe avuto nemmeno il potere di rinviare la vendita ad altra data; ciò in quanto l’art. 572, comma 3, c.p.c. dispone che solo se è stata formulata una unica offerta cd. *minima* il giudice può non aggiudicare *“quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 588*”[[7]](#footnote-7).

3. ***La particolare posizione del creditore istante l’assegnazione.***

Quanto alla particolare posizione del creditore, gli artt. 572 e 573 c.p.c. chiariscono, come anticipato, che l’istanza di assegnazione svolge la funzione di una offerta solo in caso di mancanza di offerte o laddove la migliore offerta non sia pari o superiore al prezzo base. Nel silenzio del dato normativo, si deve ritenere che in questa eventualità deve essere mutuato il regime proprio dell’offerta.

In particolare:

*i)* anche l’istanza di assegnazione deve rimanere segreta fino al momento dell’apertura delle buste con le offerte[[8]](#footnote-8);

*ii*) il creditore non può proporre modalità e termini di pagamento per il versamento del conguaglio meno rigorose di quelle imposte agli offerenti dall’ordinanza di vendita[[9]](#footnote-9);

*iii*) in difetto di una disciplina dell’inadempimento dell’assegnatario, dovrebbe comunque operare l’art. 587 c.p.c. Pertanto, se in seguito all’inadempimento si raggiunge un importo di aggiudicazione inferiore, il credito dell’assegnatario inadempiente va decurtato, in sede di distribuzione, della differenza tra il prezzo indicato nell’istanza di assegnazione e quello offerto dal successivo aggiudicatario. Laddove, invece, la collocazione dell’assegnatario gli impedisca di essere soddisfatto per la presenza di creditori di grado anteriore, il giudice pronuncia la condanna per la differenza[[10]](#footnote-10).

È appena il caso di segnalare che l’art. 573 c.p.c. è univoco nel ribadire la prevalenza dell’istanza di assegnazione solo in caso di concorso con un’offerta cd. *minima*; e nell’escludere il creditore istante dalla gara di cui all’art. 573 c.p.c., espressamente consentita ai soli “*offerenti*”. Il meccanismo è, dunque, semplice: il creditore che vuole partecipare alla gara e rilanciare deve formulare un’offerta nel rispetto di quanto prescritto dall’ordinanza di vendita e dagli artt. 569 ss. c.p.c. Da un punto di vista formale il mancato deposito della cauzione nei termini stabiliti dal giudice dell’esecuzione esclude che possa operare una integrale assimilazione dell’istanza di assegnazione ad una offerta in senso stretto.

Di qui la conferma che il legislatore ha riservato all’assegnazione e all’offerta discipline ed effetti differenti proprio a causa della diversa tutela e funzione riconosciuta dall’ordinamento processuale al creditore ed al terzo.

Si può, così, concludere che se nel regime attuale l’offerente ha diritto alla pronuncia del provvedimento di aggiudicazione ogni volta che la migliore offerta sia pari o superiore al prezzo base, deve considerarsi illegittimo il provvedimento del giudice che assegna in questa particolare ipotesi il bene al creditore procedente; e ciò, come anticipato, indipendentemente dal valore contenuto nell’istanza di cui all’art. 589 c.p.c.

In definitiva, non convince l’affermazione del Giudice di Udine che: “*il codice di procedura civile, nonostante le plurime novelle apportate dal legislatore, non prevede la disciplina del caso specifico della coesistenza di un’offerta di acquisto da parte di un terzo superiore, seppur di poco, al valore di stima dell’immobile e l’istanza di assegnazione del bene da parte delle creditore procedente per un importo di gran lunga superiore al valore di stima*”. Il legislatore ha, si ripete, stabilito che nel concorso tra offerta pari o superiore al prezzo base ed istanza di assegnazione prevalga sempre l’offerta del terzo, indipendentemente dal valore portato dall’istanza del creditore.

4**. *La tutela “*forte” *riconosciuta* *al migliore offerente nel processo di espropriazione forzata immobiliare****.*

Va, inoltre, recisamente confutata l’affermazione riportata in motivazione secondo la quale se il debitore ha un “*diritto a veder vendere il proprio bene al prezzo più alto che sia possibile ricavare onde ridurre i propri debiti nei confronti dei propri creditori*”, gli offerenti sarebbero invece “*terzi rispetto al processo esecutivo e non meritano alcuna tutela, con riferimento soprattutto ai vantaggi economici che intendono ricavare dall’acquisto all’asta dei beni pignorati*”.

Si tratta di un’asserzione che contrasta con l’attuale struttura del processo di espropriazione forzata immobiliare, così come novellato dalle riforme del 2005-2006 e da quelle più recenti[[11]](#footnote-11); nonché, come si vedrà meglio nel § successivo, con gli incisivi risultati raggiunti dalla giurisprudenza di legittimità in ordine alla tutela del terzo offerente e dell’aggiudicatario nel processo di espropriazione forzata.

Al riguardo va ricordato che, tutte le riforme attuate dal 2005 ad oggi sono funzionalmente dirette ad aumentare l’incisività e l’efficacia del processo esecutivo per la migliore soddisfazione dei creditori, anche e soprattutto attraverso la riduzione delle differenze tra vendita volontaria e vendita forzata; e che tale risultato è in concreto raggiungibile salvaguardando le ragioni del soggetto interessato all’acquisto, dell’offerente e, infine, dell’aggiudicatario.

In effetti, solo tutelando il terzo che fa affidamento sull’ordinanza di vendita pronunciata dal giudice dell’esecuzione, il legislatore può avvicinare alle aule giudiziarie il maggior numero possibile di soggetti interessati all’acquisto: basti pensare alla pubblicità da effettuare necessariamente attraverso specifici siti internet e, in futuro, sul portale delle vendite del Ministero, alla perizia analitica ed accessibile a tutti, alla possibilità di visionare il bene prima del deposito delle offerte, ecc.

Movendo poi dal presupposto che un’esecuzione efficace necessita soprattutto dell’impegno economico del terzo, il miglior offerente non può più ritenersi titolare di una mera aspettativa, sia pure giuridicamente qualificata, ad ottenere l’aggiudicazione definitiva prima ed il trasferimento del bene.

Ecco allora che la stabilità dell’aggiudicazione è oggi presidiata da una serie di disposizioni che sembrano anche svolgere una funzione interpretativa autentica di alcune norme già introdotte dal legislatore del 1940: a partire dall’*incipit* dell’art. 495 c.p.c. ove si stabilisce espressamente che il debitore ha facoltà di chiedere la conversione «*prima che sia disposta la vendita o l’assegnazione»*; all’abrogazione (di fatto) delle modalità di cui agli artt. 576 c.p.c. ed alla preferenza riconosciuta dagli artt. 503 e 569 c.p.c. alla vendita senza incanto[[12]](#footnote-12); all’art. 187 *bis* disp. att. c.p.c. sull’intangibilità dell’aggiudicazione e dell’assegnazione.

Non solo. Altre modifiche significative consistono nell’introduzione di limitazioni al potere di creditori e debitore di disporre discrezionalmente dei tempi del processo esecutivo: si pensi all’art. 624 *bis* c.p.c. sulla sospensione concordata, all’art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. in materia di rinvio della vendita, all’art. 631 c.p.c. sulla mancata comparizione all’udienza di vendita e, da ultimo, all’art. 615 c.p.c. in forza del quale il debitore decade dal potere di proporre l’opposizione dopo l’autorizzazione della vendita.

Non può, dunque, sfuggire che nel contesto di crisi della giustizia civile (che interessa anche il processo d’espropriazione forzata) la stabilità dell’aggiudicazione e la limitazione al potere delle parti di disporre dei tempi del processo assumono una rilevanza fondamentale.

5. ***La tutela del terzo offerente e dell’aggiudicatario nelle più recenti pronunce della Suprema Corte.***

Dal proprio canto, anche la giurisprudenza di legittimità ha confermato che l’efficienza del processo di espropriazione forzata immobiliare presuppone una adeguata tutela delle ragioni dell’offerente e dell’aggiudicatario che vanno anteposte a quelle del debitore esecutato.

Tale canone è stato recepito dalle Sezioni Unite che hanno riconosciuto la stabilità dell’aggiudicazione nonostante il sopravvenuto accertamento dell'inesistenza di un titolo idoneo a giustificare l'esercizio dell'azione esecutiva, salvo che sia dimostrata la collusione del terzo col creditore procedente[[13]](#footnote-13).

In sintesi anche la giurisprudenza di legittimità ha costruito il principio della c.d. stabilità dell’aggiudicazione e, conseguentemente, della tutela del terzo migliore offerente, come un dogma indispensabile per garantire l’efficacia e la migliore funzionalità dell’espropriazione forzata; del resto, a ritenere diversamente sarebbe impresa ardua individuare soggetti interessati all’acquisto di un bene pignorato, e disposti, in caso di accoglimento dell’opposizione o caducazione del titolo esecutivo del creditore procedente, ad accettare di buon grado l’inconveniente di restituire l’immobile[[14]](#footnote-14).

Che poi in seno all’espropriazione forzata non trovi cittadinanza alcuna il “*diritto*” del debitore“*a veder vendere il proprio bene al prezzo più alto che sia possibile ricavare onde ridurre i propri debiti nei confronti dei propri creditori*” è escluso da altra rilevante decisione della Corte di Cassazione. Ed infatti, in riferimento al potere del giudice dell’esecuzione di revocare la vendita a prezzo ingiusto, il Collegio ha reciso in maniera troncante qualsiasi collegamento tra “*giusto*” prezzo di aggiudicazione ed il valore intrinseco o commerciale del bene pignorato. Posto che la nozione di prezzo giusto nella espropriazione forzata coincide con quello di prezzo “*processualmente*” corretto è legittima la vendita conclusa per un prezzo particolarmente modesto, se conseguenza dei ribassi del prezzo base determinati dai precedenti tentativi di vendita. Pertanto, al giudice dell’esecuzione è preclusa la revoca dell’aggiudicazione dell’immobile avvenuta per un prezzo vile, ogni volta che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme del codice di procedura civile, incluse quelle relative alla pubblicità di cui all’art. 490[[15]](#footnote-15).

In definitiva tornando alla pronuncia che si annota, va fermamente escluso che il debitore abbia un diritto ad una vendita del bene eseguita per il “*prezzo più alto possibile*”, ma soltanto ad una liquidazione rispettosa delle regole e tale sarebbe stata l’aggiudicazione del bene in capo all’offerente e non certo l’accoglimento dell’istanza di assegnazione, disposta in palese violazione degli artt. 572 e 573 c.p.c.

Né potrebbe condurre ad una soluzione diversa l’introduzione nel nostro ordinamento processuale dell’art. 164 *bis* disp. att. c.p.c. in materia di chiusura anticipata dell’espropriazione per infruttuosità. Ciò in quanto la stessa Cassazione ha già avuto modo di precisare che al giudice dell’esecuzione non è consentito «*chiudere*» la procedura perché il prezzo di aggiudicazione è notevolmente inferiore rispetto al valore dell’immobile, se i tentativi di vendita anteriori all’aggiudicazione si sono svolti regolarmente e sono stati preceduti dalla necessaria pubblicità[[16]](#footnote-16).

A maggior ragione poi va escluso che il rischio della chiusura anticipata potesse verificarsi nel caso deciso dal Giudice del Tribunale di Udine, posto che il valore di aggiudicazione era addirittura superiore al prezzo stabilito nell’ordinanza di vendita e pertanto nessun indice interpretativo avrebbe potuto ricavare il medesimo Giudice dalla disposizione di cui all’art. 164 *bis* disp. att. c.p.c.

Pasqualina Farina

1. Nell’interpretazione della Suprema Corte, il termine di dieci giorni per presentare istanza di assegnazione, di cui all'art. 588 c.p.c., non ha natura perentoria, ma ordinatoria, sicché il giudice dell'esecuzione non può discrezionalmente disporre l'estinzione della procedura con provvedimento anticipatorio che prefiguri tale estinzione quale conseguenza del decorso della decadenza dall'udienza infruttuosa di incanto, in assenza di fissazione di nuova udienza, e perciò al di fuori dei casi espressamente previsti *ex* art. 630 c.p.c. (Cass., 18 aprile 2011, n. 8857). [↑](#footnote-ref-1)
2. Su questo problema, già prima della riforma, Ghirga, *Determinazione del valore dell’immobile dopo il secondo incanto andato deserto*, in *REF*, 2001, 64 ss. [↑](#footnote-ref-2)
3. In questo senso depone anche la recente introduzione dell’art. 590 *bis* c.p.c., in forza del quale: il creditore può presentare l’istanza di assegnazione per sé o a favore di un terzo, da indicare in cancelleria entro i cinque giorni successivi all’assegnazione, quale soggetto destinatario del trasferimento dell’immobile. Al contempo, il creditore deve depositare la dichiarazione del terzo di volerne profittare; in mancanza, l’assegnazione procederà in favore del creditore. [↑](#footnote-ref-3)
4. Saija, *L’assegnazione nell’esecuzione immobiliare*, in Aa. Vv., *La nuova esecuzione forzata*,2 Bologna, in corso di pubblicazione.Sul punto è stato pure avvertito che il legislatore ha riconosciuto la prevalenza dell’interesse del creditore assegnatario a conseguire l’assegnazione del bene sull’interesse degli offerenti, se ed in quanto questi ultimi abbiano optato per la presentazione di proposte *‘speculative’*: così Soldi, *Manuale dell’esecuzione forzata*, Padova 2016, 1394. [↑](#footnote-ref-4)
5. Vanno, per completezza, segnalati i commi secondo e terzo dell’art. 572 c.p.c. che, quanto al regime dell’offerta unica, recitano: “*Se l’offerta è pari o superiore al valore dell’immobile stabilito nell’ordinanza di vendita, la stessa è senz’altro accolta.*

   *Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell’ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 588*”.

   Analogamente, in caso di pluralità di offerte, il terzo comma dell’art. 573 c.p.c. ribadisce *“Se il prezzo offerto all’esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell’immobile stabilito nell’ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’articolo 588*” [↑](#footnote-ref-5)
6. Il particolare regime imposto dagli artt. 572 e 573 ss. c.p.c. unitamente alla nuova formulazione dell’art. 569 c.p.c. impone al giudice di specificare nell’ordinanza di vendita, oltre ad al prezzo base e l’offerta minima, anche l’avvertimento che l’istanza di assegnazione può essere fatta sin da subito per un importo pari al prezzo base stabilito per la vendita in corso e che, in caso di offerta inferiore al prezzo base nei limiti di un quarto o di mancanza di offerte, l’immobile verrà assegnato *ex* art. 589 c.p.c. [↑](#footnote-ref-6)
7. In senso analogo Petrucco Toffolo, *La fase della vendita nell’espropriazione immobiliare “riformata”*, in *REF*, 2016, 657, secondo il quale “*l’interessato all’acquisto deve sapere che se offre il prezzo base non sarà mai fuori gioco, né in caso di unica offerta (sarà aggiudicatario) né in caso di plurime offerte (potrà partecipare alla gara). Sembra indispensabile confermare anche per tale caso l’“aggiudicazione necessaria”, facendo prevalere l’offerta sull’istanza di assegnazione a prezzo superiore*”. Le medesime conclusioni sono raggiunte da Astuni, *L’assegnazione*, in Aa. Vv., *La nuova espropriazione forzata*, diretto da Delle Donne, Bologna2017, 639-644. [↑](#footnote-ref-7)
8. Diversamente opinando, si finirebbe per agevolare l’offerente minimo che, in caso di offerte plurime, potrebbe sempre rilanciare nella gara sull’offerta più alta; e che, nell’ipotesi di offerta unica, consapevole della mancanza di istanze di assegnazione, otterrebbe l’aggiudicazione per un importo particolarmente basso. [↑](#footnote-ref-8)
9. In passato si riteneva (Bongiorno, *Espropriazione immobiliare*, in *Dig. disc. priv., sez. civ*., Torino 1992, VIII, 67) che il creditore assegnatario potesse versare il prezzo in un termine superiore a sessanta giorni ovvero concordare una sorta di vendita privata a rate o con riserva di proprietà. [↑](#footnote-ref-9)
10. Bongiorno, *Espropriazione immobiliare*, cit., 66. Di contro Andrioli, *Commento al codice di procedura civile*, Napoli 1957, III, 279, riteneva che l’inadempienza dell’assegnatario avrebbe dovuto equipararsi all’ipotesi di mancanza, inammissibilità o rigetto delle domande d’assegnazione. [↑](#footnote-ref-10)
11. Basti pensare alla nuova formulazione dell’art. 560, comma 5, prima parte, c.p.c., in forza del quale il provvedimento di nomina del custode deve contenere le modalità e le indicazioni che consentono ai soggetti interessati all’acquisto di visitare ed esaminare il bene; ciò affinché l’immobile possa essere visionato dai possibili acquirenti e possa essere aggiudicato per un importo congruo. Pertanto il legislatore del 2016 riconosce di fatto adeguata tutela anche ai potenziali offerenti, non solo assicurando l’integrale pubblicazione della documentazione *on line*, ma anche riconoscendo un vero e proprio diritto a visitare il bene in vendita. Tant’è che l’ultima parte della disposizione prevede che “*la richiesta di esaminare i beni deve essere formulata tramite il portale delle vendite pubbliche, che però non è ancora entrato in funzione: pertanto la richiesta va formulata direttamente al custode, che deve consentire la visita entro quindici giorni dalla richiesta. Al fine di evitare eventuali turbative degli incanti, il custode deve garantire la riservatezza dell’identità degli interessati e impedire che essi abbiano contatti tra loro*”. In arg., Vanz, sub *art. 560*, in Aa. Vv., *Le nuove riforme dell’esecuzione forzata*, Torino 2016, 222. [↑](#footnote-ref-11)
12. Per evitare la riapertura del procedimento con offerte in aumento, compromettendo la definitività dell’aggiudicazione: su questi temi sia consentito rinviare a P. Farina, *L’ennesima espropriazione immobiliare «efficiente» (ovvero accelerata, conveniente, rateizzata e cameralizzata)*, in *RDPr.*, 2016, 140 ss. [↑](#footnote-ref-12)
13. In tal caso, tuttavia, resta salvo il diritto dell'esecutato di far proprio il ricavato della vendita e di agire per il risarcimento dell'eventuale danno nei confronti di chi, agendo senza la normale prudenza, abbia dato corso al procedimento esecutivo in difetto di un titolo idoneo. Così Cass., Sez. Un., 28 novembre 2012, n. 21110, in *CG*, 2013, 391, con commento di Capponi, *Espropriazione forzata senza titolo esecutivo*; in *FI*, 2013, 1224, con nota di Longo, *Carenza del titolo esecutivo, vendita forzata e salvezza dell’acquisto del terzo*;in *Riv. dir. proc.*, 2013, 1551, con nota di Vincre, *La stabilità della vendita forzata: un dogma riaffermato*.

    Un’apertura in tale senso era già stata espressa da Cass., sez. un., 12 ottobre 2006, n. 25507, in *FI*, 2008, I, c. 1294 ss., con nota di Metafora, *La stabilità dell’aggiudicazione provvisoria e la successiva estinzione del processo esecutivo*; in *RDPr*, 2007, 1057 ss., con nota di Sotgiu, *Il nuovo art. 187* bis *disp. att. c.p.c. al vaglio delle Sezioni Unite*;e in *REF*, 2007, 343 ss., con nota di M.L. Spada, *Aggiudicazione provvisoria dell’immobile ed estinzione del processo*. Segnatamente in forza di tale pronuncia l'art. 187 *bis* disp. att. c.p.c. è norma di interpretazione autentica che, pertanto, va applicata anche alle espropriazioni anteriori alla riforma del 2005. In arg. v. tuttavia Cass., 5 aprile 2016, n. 6535, in *www.italgiureweb.it* secondo la quale il successivo accertamento dell'inefficacia del titolo esecutivo determina, tuttavia, la caducazione dell'assegnazione, posto che - nell'espropriazione presso terzi - l'assegnatario non è terzo estraneo rispetto all'illegittimo svolgimento dell'azione esecutiva, in quanto direttamente responsabile della non azionabilità del titolo.

    Successivamente, il dogma della stabilità della vendita forzata e della salvezza delle ragioni del terzo acquirente è stato ribadito da Cass., sez. un., 7 gennaio 2014, n. 61, in *CG*, 2014, 971, con nota di Metafora, *Le Sezioni Unite e la sorte dell’espropriazione in caso di sopravvenuta caducazione del titolo esecutivo*; e in *RDPr,* 2014, 497, con nota di Capponi, *Le Sezioni Unite e l’“oggettivizzazione” degli atti dell’espropriazione forzata*, che ha riconosciuto come le vicende relative al titolo esecutivo del creditore procedente (sospensione, sopravvenuta inefficacia, caducazione, estinzione) non interferiscono sulla prosecuzione dell'esecuzione in caso di impulso del creditore intervenuto munito di titolo e sulla stabilità della vendita (superando così l’impostazione contraria affermata da Cass., 13 febbraio 2009, n. 3531, annotata da Capponi, *Difetto sopravvenuto del titolo esecutivo e intervento di creditori titolati*, in *CG*, 2009, 935ss.; e da P. Farina, *Caducazione del titolo esecutivo e chiusura anticipata dell'espropriazione: quali effetti nei confronti dei creditori intervenuti e dell'acquirente in vendita forzata?*, in *GC*, 2010, 2037 ss.). Più di recente Cass. 7 marzo 2017, n. 5604, in un’ipotesi di rinuncia di tutti i creditori successiva all'aggiudicazione provvisoria, ha precisato che “*dopo la rinuncia dei creditori possono essere compiuti soltanto atti volti a definirne la fase di estinzione come è fatto palese - oltre che dalla necessità di emettere decreto di trasferimento per completare la stabilizzazione dell'aggiudicazione - dalla disciplina dell'articolo 632 c.p.c. in punto di liquidazione delle spese sostenute dalle parti se è richiesta e delle spese per gli ausiliari nonché di approvazione del conto finale reso da parte del custode*”. [↑](#footnote-ref-13)
14. Su queste tematiche mi permetto di rinviare a P. Farina, *La stabilità dell’aggiudicazione nel sistema dell’espropriazione forzata*, Napoli 2012,p. 32 ss. [↑](#footnote-ref-14)
15. Si tratta di Cass. 21 settembre 2015, n. 18451, con nota adesiva di P. Farina, *Ingiustizia del prezzo e sospensione della vendita nella più recente interpretazione della Suprema Corte,* in *REF*,2016, 272 ss.

    A questo riguardo la Corte ha altresì precisato che il potere di sospendere la vendita, attribuito dall'art. 586 c.p.c. (nel testo novellato dall'art. 19 *bis* della legge n. 203 del 1991) al giudice dell'esecuzione dopo l'aggiudicazione può essere esercitato allorquando: *a)* si verifichino fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; *b)* emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, ivi compresa la stima stessa; *c)* il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione; *d)* vengano prospettati, da una parte del processo esecutivo, fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione, non conosciuti né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione. [↑](#footnote-ref-15)
16. Cass. 21 settembre 2015, n. 18451 cit. [↑](#footnote-ref-16)