

TRIBUNALE di VICENZA

Proc. n. 289/08 RG. ES.

Il Giudice dell'esecuzione, sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 7.4.2011;

sentite le parti;

visti gli atti ed i documenti allegati;

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Considerato in fatto

Nel corso dei normali accertamenti che questo Tribunale effettua in preparazione dell'emanazione del decreto di trasferimento dell'immobile, sia in sede di esecuzione individuale, che in sede di esecuzione concorsuale, allo scopo di verificare i presupposti di applicabilità degli artt. 586 c.p.c. e 108 l.f., ed evitare di trasferire immobili espropriati a prezzo sproporzionato, o anche casi di *aliud pro alio*, che potrebbero viziare il decreto di trasferimento, è emerso che l'immobile aggiudicato alla G.E.I. srl al prezzo di 190.000,00, in data 21.20.2010 davanti al Notaio dr. Giuseppe BOSCHETTI, ha invece un valore attuale di 1.400.000,00, ciò che rende del tutto sproporzionato il prezzo di aggiudicazione ed impone l'applicazione dell'art. 586 c.p.c.

IL CASO.it

L'ufficio ha dunque provveduto a convocare le parti interessate (creditori e aggiudicatario) per discutere dei presupposti di applicabilità, nel caso concreto, dell'art. 586 c.p.c.

A seguito del compiuto ed esaustivo dispiegarsi del contraddittorio, il G.E. si è riservato di provvedere.

Questa la cronologia:

- la procedura esecutiva pende dal 2008, nei confronti di PERONI Valli;
- il bene immobile viene stimato dal Ctù a valore pieno in 1.400.000,00;
- l'immobile viene posto in vendita al minor prezzo di 110.000,00, in quanto vi insisteva il diritto di abitazione in favore di BERTONCELLO Tommaso, figlio di PERONI Valli, debitrice esecutata;
- lo stesso viene aggiudicato al prezzo di 190.000,00 alla G.E.I. srl in data 21.10.2010;
- con citazione trascritta il 10.12.2010, il creditore Unicredit Corporate Banking spa promuove causa revocatoria nei confronti dell'atto costitutivo del diritto di abitazione;
- il 15.12.2010 BERTONCELLO Tommaso, figlio di PERONI Valli, debitrice esecutata, rinuncia al suo diritto di abitazione, sicché l'immobile riprende il

suo pieno valore ( 1.400.000,00) nell'imminenza dell'emissione del decreto di trasferimento e, quindi, nella sostanza, non corrisponde più economicamente al bene posto in vendita;

- il Notaio delegato sospende la pratica e chiede chiarimenti al G.E., il quale dà avvio alla presente

procedura, anche seguito del ricorso del 25.3.2011, con cui hanno chiesto la revoca dell'aggiudicazione i creditori Unicredit Corporate Banking spa ed Aspra Finance spa.

Rilevato e ritenuto in diritto:

Il procuratore degli aggiudicatari afferma che non si darebbe il caso dell'applicazione dell'art. 586 c.p.c., poiché la norma trova collocazione nel contesto della lotta alla criminalità organizzata, nella parte che qui interessa, introdotta dall'art. 19 bis della l.12.7.1991 n.203, e presuppone quindi il riscontro di interferenze o comportamenti illeciti che qui non si sono verificati.

Si osserva, invece, che l'art.19 bis della l. 12 luglio 1991 n. 203, che ha convertito il d.l. 13.5.1991 n. 152, ha introdotto nell'art.586 c.p.c. la modifica per cui il Giudice dell'esecuzione <<può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto>>.

CASO.it

Con la stessa dizione, per vero, l'art. 108 della legge fallimentare stabilisce, sin dall'anno 1942, che <<Il giudice che procede può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto.>>; non può certo dirsi che la norma del 1942 sia stata introdotta per ragioni di tutela da interferenze della criminalità organizzata nei procedimenti di aggiudicazione, e nessuno dubita che essa trovi applicazione a prescindere da questo ipotetico requisito.

D'altro canto, non si ravvisa alcuna differenza, sotto questo profilo, come sotto diversi altri, tra l'esecuzione forzata individuale e quella concorsuale: si tratta sempre di ottenere il massimo realizzo in sede di vendita coattiva, in cui a dirigere la vendita è lo Stato, anziché un soggetto privato (si tratta anche di buona amministrazione della giustizia, che è - *mutatis mutandis* - per i pubblici impiegati, un canone di rango costituzionale, ex art. 98 Cost.).

L'art. 586 c.p.c. nasce, nella parte rinnovata, dall'art. 108 l.f., e ne condivide la *ratio*; l'uno per l'esecuzione individuale, l'altro per l'esecuzione concorsuale, entrambi nell'interesse comune: a) del debitore, o del fallito; b) dei creditori (sia il procedente che gli intervenuti), o della massa; c)

della esigenza di buona amministrazione, laddove: c1) svendere, o vendere sottocosto, non è sinonimo di buona gestione; c2) si arreca un danno al debitore e, forse, anche ai creditori, se non vi è capienza per tutti; c3) si favorisce la realizzazione di un lucro a scapito di soggetti (debitore, fallito, creditore precedente,

creditori intervenuti, massa nel fallimento) tutelati dalla procedura e che su di essa fanno affidamento per la massima soddisfazione dei propri interessi.

L'identità di ratio, tesa al miglior realizzo ottenibile, risalta anche dall'orientamento della

Cassazione rivolto alla massima apertura in sede di rincaro ex art. 584 c.p.c., nel senso che alla fase successiva all'aumento di quinto (sostanzialmente un nuovo incanto) possono partecipare tutti i possibili interessati, anche chi non aveva partecipato al precedente incanto o ne era uscito soccombente, proprio per consentire il massimo realizzo possibile, sollecitando il mercato nel modo più ampio.

E' noto, infatti, che ormai la giurisprudenza ritiene che alla gara di cui all'art. 584 c.p.c. possa partecipare chiunque, cioè l'offerente in aumento di quinto, l'aggiudicatario provvisorio, colui che abbia già partecipato all'incanto senza diventare aggiudicatario o addirittura senza avere fatto alcuna

IN CASO.it

offerta e colui che non abbia partecipato all'incanto per non averne avuta notizia o per sua determinazione (cfr. Cass. s.u. 24 luglio 1993 n. 8187 e successive, tra cui Cass. 13 gennaio 2005 n. 578, per la quale "corrisponde all'interesse della procedura di espropriazione la facilitazione alla partecipazione alla gara"); ciò in funzione del miglior realizzo dell'immobile esecutato e nell'interesse di tutte le parti, compreso il debitore, esistendo un diritto di quest'ultimo alla vendita del bene al prezzo più alto possibile e comunque ad un prezzo maggiore di quello offerto dall'aggiudicatario provvisorio (cfr. Cass. 17 luglio 1991 n. 7940).

L'art. 586 c.p.c. consente la piena realizzazione di questo diritto, e non è un doppione dell'art. 584 c.p.c., in quanto opera dopo i dieci giorni dalla aggiudicazione, quando quest'ultima è consolidata, e solo per valori notevolmente superiori, secondo le circostanze, come *extrema ratio* per la tutela delle ragioni della procedura prima del trasferimento di proprietà definitivo.

Inoltre, l'art. 584 c.p.c. si applica ad istanza di parte, mai d'ufficio, mentre l'art. 586 c.p.c. è norma utilizzabile solo dal giudice, e questo ne fa risaltare la funzione di salvaguardia degli interessi pubblicistici tutelati.

Non vi è alcun residuo nell'art. 586 c.p.c. delle ragioni che hanno determinato l'introduzione del potere di sospensione (vale a dire il contrasto alla criminalità), cosicché è quanto meno opinabile leggere la norma in questo senso: sia perché la lettera non lo dice e l'interprete non è vincolato necessariamente

all'extratesto; sia perché nulla di ciò ha ispirato il legislatore fallimentare, e si noti, l'art. 108 l.f. è assolutamente identico nella dizione, in parte qua, all'art. 586 c.p.c.

Quanto al timore di manovre dilatorie, esso può essere concretamente scongiurato proprio facendo una corretta applicazione dell'art. 586 c.p.c., laddove le concrete condizioni che legittimano l'esercizio del potere di revoca dell'aggiudicazione debbono essere tali da far ritenere seriamente fondata la possibilità di ottenere un miglior realizzo con un nuovo incanto (ad es.: un'offerta cauzionata; la dimostrazione della solvibilità dell'offerente; provenienza dell'offerta da persone estranee all'esecutato/fallito; diverse condizioni urbanistiche del bene immobile, nettamente migliorative, tali da far ritenere che l'incanto si sia svolto su basi commerciali non aderenti alla realtà economica del bene, che potrebbero non aver indotto a

**CASO**

**.it**

partecipare all'incanto tutti i possibili interessati, come nel caso di specie).

All'uopo può ritenersi sufficiente anche solo una nuova perizia idonea a far ritenere la possibilità di un maggiore (notevolmente) realizzo (cfr. Cass. 9 ottobre 1996 n. 8832).

In questa specifica fase, la posizione tutelata dell'aggiudicatario non è di diritto soggettivo (cfr. Cass. 2 giugno 1999 n. 5341, *Fall.* 2000, 490; Cass. 11 febbraio 1999 n. 1148, *Fall.* 1999, 663; Cass. 29 agosto 1998 n. 8666, *Fall.* 1999, 664, etc.), cosicché nessuna doglianza può egli avanzare nei confronti del legittimo esercizio del potere, che è anche un dovere, di revoca dell'aggiudicazione.

L'aggravio di costi della procedura è in tal caso necessario e funzionale alla miglior realizzazione del prezzo di vendita ed alla miglior attuazione della stessa procedura.

Inoltre, la lamentata incidenza della sospensione, disposta dopo non breve intervallo di tempo dalla aggiudicazione, sulla ormai consolidata aspettativa dell'aggiudicatario, può essere apprezzata solo come pregiudizio di mero fatto e non come aspetto di antiggiuridicità del provvedimento (cfr., testuale, Cass. 11 febbraio 1999 n. 1148, *Fall.*

1999, 663), attesa la posizione dell'aggiudicatario, che non è di diritto soggettivo.

Deve ritenersi che la sospensione possa essere disposta quando la sproporzione tra prezzo e valore dipenda da fatti sopravvenuti (o conosciuti dopo, se anteriori) al provvedimento di fissazione dello stesso

incanto, e ancora di più se si tratta di fatti anteriori alla fissazione dell'incanto, e sia riferibile ad un difetto di conoscenza dell'esperto (Trib. Napoli 19 febbraio 1994. Foro it. 1995, I, 2604).

D'altronde, è di conforto anche l'indirizzo giurisprudenziale (Cass. 15 aprile 1999 n. 3279, Fall. 2000, 168; Cass. 19 luglio 1999 n. 7661, Giust. civ. mass. 1999, 1666), secondo il quale la facoltà di scelta data al Curatore di alienare l'immobile soggetto contemporaneamente ad esecuzione immobiliare e al fallimento, in base all'art. 107 l.f., che consente il suo intervento nell'esecuzione individuale, si fonda sulla considerazione che entrambe le procedure, quella individuale e quella concorsuale, costituiscono nulla più che diverse *species* di un unico *genus* omogeneo: l'espropriazione forzata del patrimonio del debitore solo civilmente inadempiente (esecutato) o insolvente (fallito),

INCASO.it

cosicché non è dato individuare diversità applicative di norme sostanzialmente e formalmente identiche.

Il rilievo più importante è poi quello che, se si subordina l'applicazione della norma in esame all'interferenza illecita, allora la norma non verrà mai applicata, perché la prova dell'interferenza illecita (pressione?, minaccia?, illecita dazione o promessa?) non arriverà mai sulla scrivania del Giudice dell'esecuzione: chi e quando gliela offrirà? E con quali mezzi? Dovrà, in ipotesi, essere preliminarmente accertata in un giudizio penale?

La realtà è che il Legislatore del 1991 è stato motivato ad intervenire dall'esigenza di superare gli ostacoli alla regolarità della procedura che si possono creare a causa di interventi esterni criminali, avendo rilevato la Dottrina dell'epoca (ante 1991) l'esistenza di <<catene di omertà e di connivenza che protegge gli autori di pressioni e ricatti>>, tendenti a condizionare l'esito degli incanti con possibili <<pagamenti di tangenti>>, al fine di evitare offerte in aumento di quinto.

Ma ha voluto poi svincolare l'applicazione della norma dallo specifico requisito, in quanto la semplice sproporzione può essere già, essa stessa, il sintomo

di una illecita interferenza, ed altro il giudice non deve cercare, né potrebbe trovare.

Pertanto, la sproporzione può essere intesa, in certi contesti (mafia, camorra, 'ndrangheta) già di per sé sintomo dell'illecita turbativa del procedimento di vendita, e deve pertanto ritenersi sufficiente.

In altri casi, come quello di specie, la sproporzione può legittimare, se adeguatamente circostanziata, la revoca dell'aggiudicazione, anche a prescindere da ipotetici (certo non necessari) condizionamenti o pressioni esterne, che qui non sono neppure in discussione.

Ciò in quanto la norma trova applicazione (o diversamente non la troverà mai) indipendentemente dai motivi che l'hanno generata, che possono però trovare soddisfazione anche nella mera considerazione della sproporzione.

Né, d'altro canto, può ritenersi che il G.E. faccia applicazione della norma solo quando ritenga sussistente l'interferenza illecita nel suo foro interno, senza però poterlo motivare per carenza di prova: infatti, senza un preventivo accertamento giudiziale, come potrebbe il G.E. attribuire un

CASO.it

qualunque comportamento di illecita ingerenza nel procedimento di vendita a chicchessia?

Forse è proprio per questo che il Legislatore del 1991 ha volutamente omesso ogni riferimento o requisito che fosse collegato alle origini pratiche e sociali dell'istituto, la cui applicazione non può che esserne svincolata, per non essere del tutto obliterata.

Invero, come la Dottrina ha posto in luce, lo scopo - più generale e comprensivo di molteplici casi - della norma è quello di <<scongiurare fenomeni speculativi nelle vendite immobiliari>>, cosicché il G.E. possa utilizzare la norma anche solo in presenza di sintomi e con parametri oggettivi, legati al valore o ad altre circostanze, senza dover sindacare comportamenti illeciti non certo dimostrabili.

D'altronde, nessuno dei numerosi Autori (che non vengono qui citati nominativamente per precisa disposizione di legge, ex art. 118, co. 3°, disp. att. c.p.c.) che si sono esaminati fa menzione di questo requisito nell'applicazione della norma, il che significa che lo giudicano irrilevante, poiché fanno tutti esclusivo riferimento al criterio del giusto prezzo di vendita, così come la Cassazione in materia di art. 108 l.f., ove il relativo potere di sospensione

è <<subordinato, nella sua legittimità, alla sola condizione della correlazione con una ritenuta sproporzione tra prezzo di aggiudicazione e giusto prezzo>> (Cass. 11 febbraio 1998 n. 1148, Fall. 1999, 663).

## 2) Congruità del prezzo della vendita.

Non possono esserci discussioni sul punto che il prezzo di vendita non sia congruo, ed anzi che sia notevolmente inferiore al prezzo giusto, attesa la grandissima differenza di valore esistente e considerato che la volontà contrattuale in ordine alla misura del prezzo si è formata con riferimento ad un bene economicamente diverso, e che non corrispondeva più a quello effettivamente posto in vendita, con le nuove caratteristiche di commerciabilità che ha assunto dopo l'aggiudicazione, per effetto della inopinata rinuncia al diritto di abitazione, cosicché la congruità del prezzo è venuta del tutto a mancare.

### L'orientamento della Corte di Cassazione.

In tutta onestà intellettuale, ben consapevole che la Giurisprudenza del Supremo Collegio è di parere difforme, questo Giudice leggendo l'art. 586 c.p.c. non trova nessuna traccia nel corpo normativo dei lavori preparatori: il Giudice <<può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia

CASO.it

*notevolmente inferiore a quello giusto>>*, rilevando quindi come unico requisito quello esplicitato.

Nel caso di specie, il prezzo di aggiudicazione è *notevolmente inferiore a quello giusto*.

Su questo non può esserci discussione.

Dunque la revoca dell'aggiudicazione seguirebbe sol per questo riscontro di conformità tra la norma ed il caso concreto, e ciò dovrebbe bastare.

Tuttavia, occorre dare adeguato riscontro della presente decisione, anche in relazione al difforme orientamento della Cassazione.

La Suprema Corte, con sentenze del 19 aprile 2000 n. 5073 e del 6 agosto 1999 n. 8464 (*Foro it.* 2000, I, 3186 ss) e successive (fino a Cass. 23 febbraio 2010 n. 4344), ha affermato che l'individuazione della nozione di *giusto prezzo* presuppone la comparazione tra il prezzo realizzato con l'aggiudicazione e quello che sarebbe stato conseguito nella procedura di vendita in condizioni di non interferenza di fattori devianti (senza che possa costituire parametro vincolante il prezzo di mercato).

In particolare, vengono posti alcuni principi:

a) il potere di sospensione di cui all'art. 586 c.p.c. persegue lo scopo di contrastare tutte le possibili interferenze illegittime del procedimento

di formazione del prezzo di aggiudicazione nelle vendite forzate immobiliari;

b) il prezzo giusto è quello che si forma in condizioni di non interferenza di fattori devianti;

c) il prezzo giusto non va parametrato al prezzo di mercato o a quello che possa consentire di

realizzare il migliore risultato economico, in quanto, stante la possibilità di offerte successive all'incanto, ex art. 584, co. 1°, c.p.c., l'innovazione normativa sarebbe un'inutile ripetizione;

d) ai fini della sospensione della vendita, il giudice dell'esecuzione deve tenere conto non solo della sproporzione, ma anche delle illegalità che la norma persegue in relazione al caso concreto.

Questo Giudice ritiene di non aderire a questo orientamento, per le ragioni che si sono dette, con riferimento alla *ratio* della norma.

Si deve aggiungere che le perplessità paventate dalla Corte nel caso si accogliesse la tesi della applicabilità dell'art. 586 c.p.c. prescindendo dallo accertamento delle interferenze illecite non sono fondate.

In particolare, l'art. 586 c.p.c. non sarebbe e non è una inutile ripetizione dell'art. 584, co. 1, c.p.c.

CASO.it

(che consente l'offerta in aumento di un quinto fino a dieci giorni dopo l'aggiudicazione), in quanto lo stesso art. 584 c.p.c. ha come tetto minimo il quinto, mentre l'art. 586 c.p.c. ha come tetto minimo una percentuale da valutare caso per caso, sicuramente superiore al quinto, altrimenti sì l'art. 586 c.p.c. sarebbe una mera ripetizione e consentirebbe l'aumento di quinto anche oltre il termine di dieci giorni.

Inoltre, l'art. 584 c.p.c. si applica nella fase in cui l'aggiudicazione è ancora provvisoria, mentre l'art. 586 c.p.c. in quella in cui l'aggiudicazione è definitiva, anche se non dà luogo ad una posizione di diritto soggettivo, ma soltanto di aspettativa legittima, e consente di evitare il trasferimento di beni in danno dei soggetti della procedura.

Ulteriore perplessità è data dall'aggravio di costi che consegue alla revoca dell'aggiudicazione, posto che la procedura regredisce alla fase che precede la stessa e dalle possibili manovre dilatorie poste in atto dal debitore o da altri interessati, secondo le convenienze individuali, prive di sicuri elementi di riscontro.

Quanto all'aggravio di costi, esso può essere compensato dal maggior realizzo in sede di vendita.

Le manovre dilatorie, invece, sono scongiurate dalla serietà della situazione che determina la revoca dell'aggiudicazione: sia un'offerta migliorativa con serie e reali garanzie (valutate dal Giudice) di partecipazione al successivo incanto, ovvero una perizia di stima attendibile (sempre secondo la concreta valutazione del caso), o altro.

Pur mancando la sicurezza del miglior realizzo in questo secondo caso (nel primo la serietà dell'offerta garantirà il maggior prezzo), non può però abdicarsi al dovere di effettuare un nuovo esperimento di vendita in base a dati tecnici che si ritengono motivatamente fondati, come in questo caso.

Va comunque dato conto che esiste un orientamento favorevole a considerare la revoca come un potere del G.E. assolutamente discrezionale, purché esercitato con adeguata motivazione, orientamento a cui questo G.E. intende aderire (cfr. Cass. 16 luglio 2010 n. 16755; Cass. 18 aprile 2003 n. 6269, che fa proprio riferimento ad eventi sopravvenuti, come è nel caso in esame la rinuncia al diritto di abitazione, che rendono necessaria la fissazione di un nuovo incanto: "In tema di esecuzioni immobiliari, la facoltà di sospendere la vendita attribuita dall'art. 586 cod. proc. civ., nel testo novellato dall'art. 19 bis legge 203 del 1991, al giudice dell'esecuzione anche all'esito di aggiudicazione avvenuta al prezzo base indicato nell'ordinanza di cui all'art.576

IL CASO.it

cod. proc. civ., può essere esercitata, indipendentemente dalle interferenze illegittime nelle vendite immobiliari, allorché - per eventi sopravvenuti o per circostanze prima non note - il prezzo offerto sia risultato notevolmente inferiore a quello giusto, sicché l'ordinanza di sospensione, che non è preclusa dalla mancata revoca o impugnazione degli atti precedenti all'aggiudicazione, comportando l'impossibilità di pronunciare il decreto di trasferimento del bene, determina altresì la revoca dell'aggiudicazione e di tutti gli atti compiuti in conseguenza del disposto incanto, che andrà perciò rifissato." ) .

#### **Osservazioni conclusive.**

L'art. 586 c.p.c. consente sempre la revoca della aggiudicazione nel caso in cui il valore di aggiudicazione risulti *ex post* sproporzionato (notevolmente inferiore) al giusto prezzo di mercato, e si giustifica nel superiore interesse, di natura pubblicistica, al miglior realizzo in sede di esecuzione forzata (che ridonda a vantaggio sia dei creditori che del debitore).

Non essendosi la volontà negoziale correttamente ed esattamente formata al tempo dell'aggiudicazione, deve attribuirsi rilevanza agli elementi di conoscenza sopravvenuti, anche se anteriori all'incanto, quali sintomi evidenti dell'irregolare aggiudicazione.

Il ritardo nell'emanazione del decreto di trasferimento, dovuto oltre tutto alla necessità di compiere gli accertamenti del caso, ma anche al

fisiologico rallentamento riferibile agli uffici pubblici esterni ed alla cancelleria, ha comunque reso possibile rimediare alla sproporzione, che altrimenti si sarebbe consolidata.

Il mercato è stato sollecitato all'acquisto con la situazione giuridica di minor pregio commerciale (il

peso costituito dal diritto di abitazione), e quindi molto meno interessante rispetto a quella attuale; il dato ineliminabile è pur sempre che l'interesse all'acquisto del mercato è stato saggiato su basi difformi da quelle reali.

Il provvedimento va quindi emesso, anche se non è in concreto preventivabile il futuro andamento degli incanti; peraltro, non è neppure negativamente ipotecabile in presenza di così rilevante sproporzione tra i due valori.

P. Q. M.

Revoca l'aggiudicazione del 21.10.2010, disposta a favore di G.E.I. srl, con verbale del Notaio BOSCHETTI di Vicenza, relativa al bene immobile oggetto della presente esecuzione forzata;

dispone la restituzione agli aggiudicatari della somma versata;

si riserva di fissare nuovo incanto, con prezzo base ad 1.400.000,00.

CASO.it

Si comunichi.

Vicenza, 18.7.2011.

Il Giudice.