

N. R.G.



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI LECCO**

- SEZIONE PRIMA -

Nella persona del dott. Edmondo Tota, in qualità di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa con atto di citazione notificato in data 4 marzo 2022 ed iscritta al n. 481 del Ruolo Generale Affari Contenziosi per l'anno 2022 da:

- (, rappresentato e difeso dagli avv.ti con elezione di domicilio in , presso e nello studio dei difensori, giusta procura depositata nel fascicolo telematico;

OPPONENTE

contro

- **SPA** () con sede in in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avv.ti ed elettivamente domiciliata presso il medesimo procuratore in

OPPOSTA

- **SPA** con sede in viale , in perso-nale del legale rappresentante pro tempore, quale mandataria di **SPV SRL** (con sede , rappresentata e difesa dal procuratore costituito avv. ed elettivamente domiciliata presso il medesimo procuratore in



OPPOSTA

- (), in qualità di aggiudicatario, residente in
rap-presentato e difeso dal procuratore costituito avv.
ed elettivamente domiciliato presso il medesimo procuratore in

OPPOSTA

- (codice fiscale), residente in
rappresentata e difesa dal procuratore costituito avv ed elettivamente domiciliata presso
il medesimo procuratore in ,

OPPOSTA CONTUMACE

- in persona del le-
gale rappresentante pro tempore, con sede in

OPPOSTA CONTUMACE

Oggetto: Opposizione agli atti esecutivi nell'esecuzione immobiliare n. R.G. Es. Imm..

In data 13 ottobre 2022 la causa veniva trattenuta in decisione sulle seguenti

CONCLUSIONI

Per parte opponente: *“In via principale: accertare e dichiarare, per tutti i motivi di cui al ricorso ex art. 617 comma 2 c.p.c., l’illegittimità del provvedimento emesso in data 23- 24.08.2021 dal Giudice dell’Esecuzione del Tribunale di Lecco nella procedura esecutiva immobiliare n. nella parte in cui non ha accolto l’istanza di sospensione della vendita del lotto 4 ex art. 586 c.p.c. e per l’effetto disporre la revoca del provvedimento opposto e della conseguente aggiudicazione del lotto 4 a favore del sig. con ogni consequenziale provvedimento in ordine al frattanto emesso decreto di trasferimento ed all’annessa ingiunzione di rilascio nonché alla trascrizione ed esecuzione del citato decreto di trasferimento nonché del conseguente ordine di liberazione ove frattanto realizzatasi. Con vittoria di spese e competenze di giudizio. In via istruttoria: si chiede l’ammissione di prova testimoniale sui seguenti capitoli: a) “Vero che il Custode Giudiziario ha fatto accesso all’immobile di cui al lotto 4 in avviso di vendita di cui a documento 5.2 che si rammostra, tre volte e precisamente in data 23.07.2013 unitamente al perito, in data 29.03.2019 unitamente ad operatore incaricato di effettuare riprese video*



a fini di pubblicità della vendita, ed in data 04.06.2021 unitamente all'aggiudicatario, al difensore del medesimo, ai sigg.ri _____ ed _____ ed al minore _____”; b) “Vero che in occasione dell'accesso del 04.06.2021 il Custode Giudiziario ha letto ad alta voce un ordine di liberazione ed ha intimato ed alla presenza dei precitati intervenuti al sig. _____ di consegnare le chiavi dell'immobile?”; c) “Vero che le riprese video dell'immobile effettuate in data 29.03.2019 non sono mai state pubblicate né altrimenti diffuse?”; d) “Vero che il Custode Giudiziario fissava la data del 30.10.2020 alle ore 15,00 per la visita di un interessato e né quest'ultimo né il Custode si presentavano?”; e) “Vero che il Custode Giudiziario fissava la data del 24.02.2021 alle ore 14,30 per la visita di un interessato e né quest'ultimo né il Custode si presentavano?”; f) “Vero che il 19.03.2021 alle ore 14,30, data fissata dal Custode come sopra ma in sua assenza, si presentava per la visita dell'immobile e tale si qualificava il sig. _____ unitamente a tecnico di propria fiducia?”; g) “Vero che il 09.04.2021 alle ore 15, data sempre fissata dal Custode, ma sempre in assenza del Custode medesimo, si presentava per la visita dell'immobile e tale si qualificava il sig. _____”; h) “Vero che il sig. _____ aveva chiesto al Custode Giudiziario, a fini di tale visita, indicazioni circa l'indirizzo e la localizzazione precisa dell'immobile da visitare?”; i) “vero che il Custode Giudiziario aveva dato una risposta errata a tale richiesta, ed il sig. _____ si era rivolto al perito arch. _____ per avere la geolocalizzazione dell'immobile in questione?”; j) “Vero che sempre il 09.04.2021, senza che il Custode avesse avvertito della circostanza né l'interessato né il debitore presente, insieme al sig. _____ compariva contestualmente altro soggetto ignoto che si qualificava come tecnico di un'agenzia immobiliare per conto di altro potenziale interessato all'acquisto, il quale partecipava alla visita contestualmente al sig. _____ esprimendo anche in presenza del sig. _____ perplessità circa lo stato dell'immobile, ed in particolare circa la mancanza di certificazione degli impianti elettrici, circa la mancanza di impianto di scarico fognario, circa lo stato di occupazione a fini abitativi, circa la difficoltà di smaltimento della neve relativamente all'accesso all'immobile, circa i rilevanti oneri di manutenzione del giardino e di riscaldamento della casa?”; k) “Vero che risponde a verità quanto da me dichiarato come da documento n. 5.12 di parte opponente che mi viene rammostrato?”



Per SPA: “*previo accertamento della regolarità del provvedimento di liberazione del lotto 4 emesso in data 25 maggio 2021 del Giudice dell’esecuzione e del provvedimento emesso in data 23 – 24 agosto 2021, disporre di conseguenza sull’opposizione agli atti esecutivi ex art. 617, comma 2 c.p.c. promossa dal sig.*

Per SPA: “*nel merito in via principale: rigettare ogni avversa istanza perché infondata in fatto e in diritto per i motivi indicati in narrativa e conseguentemente:- rigettare la richiesta di revoca/modifica del provvedimento del Giudice del 23.08.2021;- rigettare la richiesta di revoca dell’aggiudicazione disposta; in ogni caso: condannare l’opponente, ai sensi dell’art. 96 c.p.c., oltre che alle spese, anche al risarcimento dei danni da liquidarsi in via equitativa, sussistendone i presupposti di legge per i motivi sopra esposti; _con la rifusione delle anticipazioni, spese, ed onorari di giudizio oltre contributo forfetario 15% e gli oneri accessori come per legge. In via istruttoria: con ogni riserva di ulteriormente dedurre e produrre nei termini di legge”.*

Per “*NEL MERITO, IN VIA PRELIMINARE: dichiarare inammissibile, stanti l’inapplicabilità alla vendita senza incanto del disposto di cui all’art. 586 c.p.c. e l’intervenuta pronuncia del decreto di trasferimento in data 20 gennaio 2022 e conseguente sua trascrizione, l’azione avversaria; - NEL MERITO, IN VIA PRINCIPALE: respingere le domande avversarie in quanto, oltre che inammissibili per i motivi dedotti, illegittime ed infondate in fatto ed in diritto per tutte le ragioni esposte in narrativa e, conseguentemente, confermare in ogni sua parte il provvedimento in data 23 agosto 2021 reso dal Tribunale di Lecco, nella persona del dr. _____ in seno alla procedura esecutiva immobiliare n. _____ R.G.E., occorrendo anche con diversa motivazione. Per l’effetto, confermare l’aggiudicazione del lotto n. 4 in favore del signor _____ disposta dal Notaio Delegato in data 20 aprile 2021, nonché ogni conseguente provvedimento pronunciato nell’ambito della citata esecuzione, con particolare riferimento al decreto di trasferimento in data 20 gennaio 2022 e alla contestuale ingiunzione di rilascio. Con il favore delle spese della fase monitoria, del presente giudizio e delle successive occorrendo, 4% C.P.A., IVA e accessori di legge. In via istruttoria: insiste per l’accoglimento - senza, in alcun caso, inversione dell’onere della prova - dei seguenti capitoli di prova di cui chiede l’ammissione per testi (con i nominativi indicati) e per interpello formale del signor _____*

1. Vero che, all’incanto del 20 aprile 2021, nell’ambito della procedura



esecutiva immobiliare n. R.E. - G.E. dr. pendente innanzi al Tribunale di Lecco, partecipavano in relazione al lotto n. 4 due offerenti: la signora e l'avv. per persona da nominare (doc. 18, che Le si mostra) - interpello formale; teste: notaio

2. Vero che l'incanto del 20 aprile 2021 seguiva quattro tentativi di vendita, rivelatisi infruttuosi per mancanza di offerenti (docc. 19, 20, 21 e 22, che Le si mostrano) - interpello formale; teste: notaio ; 3. Vero che, all'incanto del 20 aprile 2021, l'avv. si aggiudicava l'immobile di cui al lotto n. 4 per un prezzo di € 158.000,00 - testi: signora e notaio 4. Vero che la signora in data 20 aprile 2021 era legata sentimentalmente, come lo è ora, al signor - interpello formale; teste: signora ; 5. Vero che il signor nominato aggiudicatario dall'avv. , in data 9 agosto 2021 versava il saldo di aggiudicazione pari ad € 144.580,00 (doc. 5, che Le si mostra) e, in data 16 agosto 2021, il fondo spese pari al 15% del valore di aggiudicazione, ossia € 23.700,00 (docc. 6 e 7, che Le si mostrano) - interpello formale; teste: notaio

6. Vero che l'avv. Custode Giudiziario degli immobili oggetto della procedura esecutiva n. RGE, accompagnò in visita al lotto n. 4 i soggetti interessati a visionarlo - teste: avv. 7. Vero che l'avv. dopo aver convenuto con il Custode Giudiziario di visionare l'immobile costituente il lotto 4 il 30 ottobre 2020, acconsentiva a recarvisi da solo - testi: avv. avv. ”.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. - Con atto di citazione notificato in data 4 marzo 2022, debitore esecutato nella procedura esecutiva immobiliare n. (di seguito anche solo “opponente” o “debitore”), ha chiesto di accertare l'illegittimità dell'ordinanza emessa in data 23-24 agosto 2021 nella parte in cui il G.E. del Tribunale di Lecco aveva rigettato l'istanza di sospensione della vendita del lotto 4 avanzata in data 29 aprile 2021 dal medesimo debitore ai sensi dell'art. 586 c.p.c., invitando il professionista delegato a predisporre il decreto di trasferimento, sul rilievo che “non è applicabile la disciplina dell'art. 586 c.p.c. alla vendita senza incanto e, comunque, l'abbassamento del prezzo rispetto alla stima non deriva affatto da interferenze esterne, anche eventualmente illecite, bensì dal normale svolgersi della procedura [in quanto] tutte le vendite sono state debitamente



visita contestualmente al sig. _____ tra l'altro esprimendo le proprie perplessità circa lo stato dell'immobile (ipoteticamente tali da sconsigliarne l'acquisto) in contestuale presenza del predetto sig.

A riprova del notevole divario tra il prezzo di aggiudicazione e il “giusto prezzo” allega inoltre il ricorrente che il G.E. non avrebbe adeguatamente valorizzato la presentazione, successiva all'aggiudicazione (in data 28 aprile 2021 e 3 settembre 2021, quest'ultima in realtà successiva al provvedimento impugnato), di due offerte di acquisto, entrambe cauzionate, per un prezzo di 190.000 euro, superiore di oltre un quinto rispetto al prezzo di aggiudicazione.

I creditori _____ SPA e _____ SPA e l'aggiudicatario hanno insistito per il rigetto dell'opposizione. Premesso che il “giusto prezzo” è il prezzo che si determina all'esito di un procedimento di vendita svoltosi correttamente ossia a seguito della piena e libera esplicazione del gioco delle offerte e dei successivi rialzi degli interessati e premesso altresì che il prezzo base della vendita in esame (pari 178.864 euro) era quello venutosi a determinare, per effetto di successivi ribassi (ex art. 591, comma 2 c.p.c.), dopo quattro esperimenti di vendita andati deserti, le parti opposte hanno in particolare osservato: che la condotta del custode non aveva in alcun modo compromesso la regolarità della vendita; che il prezzo di aggiudicazione, pur essendo inferiore al prezzo base del quinto tentativo di vendita, si collocava entro il limite del $\frac{1}{4}$ indicato dall'art. 572, comma 3, c.p.c. (pari a 134.148 euro) ed era il prezzo più alto offerto all'esito della gara tra due offerenti; che le offerte migliorative presentate successivamente all'aggiudicazione devono reputarsi irrilevanti atteso che alla vendita senza incanto non può applicarsi l'art. 584 c.p.c..

L'opposizione non è fondata per i motivi che di seguito si passa ad illustrare.

2.- Deve preliminarmente osservarsi, in dissenso rispetto a quanto sostenuto nell'ordinanza impugnata, che il potere di sospensione della vendita riconosciuto al G.E. dall'art. 586 c.p.c. non costituisce affatto un istituto eccezionale dell'esecuzione forzata applicabile esclusivamente alla tipologia della “vendita con incanto”: lo attestava l'identico potere riconosciuto al giudice delegato nel fallimento dall'art. 108 L.F. - potere circoscritto nella versione originaria della legge fallimentare (comma 3) alle vendite *immobiliari* fatte con incanto o senza incanto e poi esteso (comma 1) a tutte le vendite concorsuali, indipendentemente dal loro oggetto, con il d.lgs. 5/2006 – che, come noto,



costituisce l'antecedente storico dell'art. 586 (nell'attuale formulazione introdotta nel '91); lo attesta ora l'art. 217 del CCII (che ha recentemente sostituito la legge fallimentare) il quale prevede che il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita "quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto *congruo*" con l'aggiunta che se "il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito"; lo attesta altresì l'art. 275 CCII in tema di liquidazione controllata, il quale rende applicabile alla esecuzione collettiva *nei confronti di qualunque tipo di debitore* (imprenditore minore, professionista o debitore civile) la disciplina delle vendite dettata per la liquidazione giudiziale delle imprese maggiori, ivi inclusa quella dettata dall'art. 217 CCII. Disposizioni, quelle contenute nella legge fallimentare e oggi nel CCII, di portata assolutamente generale in quanto volte a delineare i poteri del giudice delegato nelle vendite coattive concorsuali e sicuramente applicabili, in mancanza di esplicite limitazioni, a tutte le tipologie di vendite contemplate dalla legge fallimentare (ora dal CCII), siano esse poste in essere dal curatore (art. 107, comma 1, L.F. ora 216, comma 1 CCII) o effettuate dal giudice delegato "secondo le disposizioni del codice di procedura in quanto compatibili" (art. 107, comma 2, L.F. e 216, comma 3, CCII, 275 CCII), nonché alle vendite competitive compiute nelle procedure negoziali di soluzione della crisi e dell'insolvenza (artt. 182 L.F. e 114 CCII).

I principi di unità e coerenza dell'ordinamento giuridico, la portata generale delle disposizioni che contemplano il potere di sospensione del giudice delegato nelle procedure concorsuali, il rilievo che la conformazione di tale potere nell'esecuzione singolare non appare in alcun modo influenzata dalle caratteristiche specifiche del sistema della vendita "con incanto", e, infine, la *ratio* comune delle norme in esame (evitare che le vendite coattive siano concluse per un corrispettivo notevolmente inferiore al "giusto prezzo"), autorizzano senz'altro – ad avviso del tribunale – una lettura estensiva della sfera di operatività del precetto contenuto nell'art. 586 c.p.c. anche alle vendite "senza incanto".

Quanto ai presupposti che devono governare l'esercizio del potere di sospensione della vendita contemplato dall'art. 586 c.p.c., va altresì osservato che, ad un esame un poco approfondito del sistema complessivo delle vendite coattive quale emerge dal confronto con l'art. 108 L.F. (oggi 217 CCII), appare



tutt'altro che persuasivo l'orientamento di quella parte giurisprudenza di legittimità secondo cui la "giustizia" del prezzo si trova nella "legalità" della sua formazione, cosicché dovrebbe considerarsi sempre "giusto" il prezzo di aggiudicazione che si è formato all'esito di un procedimento di vendita che si svolge "secondo le modalità fissate dalla legge" e "senza anomalie", dato che quando il prezzo di aggiudicazione si determina attraverso lo svolgimento della sequenza procedimentale "per come voluta dalla legge [...] il risultato non potrebbe non essere "giusto"" (così Cass. 18451/2015 e Cass. 11116/2020). Né – ad avviso di questo tribunale – trova alcun riscontro nel testo dell'art. 586 c.p.c. o nel diritto dell'esecuzione forzata l'opinione secondo cui il potere di sospendere la vendita conferito dall'art. 586 c.p.c. al giudice dell'esecuzione va circoscritto ai casi in cui: a) si verificano 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 di vendita, ivi compresa la stessa stima; c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo che si scopra dopo l'aggiudicazione; d) vengono prospettati da una parte del processo esecutivo fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione e che non fossero conosciuti o conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché tali altre parti li facciano proprio esse stesse, adducendo tale soltanto tardiva acquisizione di conoscenza come ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione" (così invece Cass. 18451/2015).

A parte l'ovvio rilievo che la previsione dell'art. 586 c.p.c., al pari della norma contenuta nella legge fallimentare, non dispone affatto la sospensione della vendita per le ipotesi di errore, violenza o dolo (circostanze che sempre nell'ambito dell'art. 108 L.F. possono semmai integrare i "*gravi e giustificati motivi*", diversi dall'ingiustizia del prezzo, che consentono di sospendere le operazioni di vendita), ma impone al giudice dell'esecuzione di accertare che non vi sia una notevole sproporzione tra il prezzo di aggiudicazione e il "prezzo giusto"; a parte tale ovvio rilievo, si diceva, come è stato esattamente osservato anche di recente dalla I Sezione Civile della Corte di Cassazione, in conformità alla tradizionale interpretazione della disposizione contenuta nell'art. 108 L.F., "l'individuazione del "giusto prezzo" del compendio posto in vendita, al fine di verificare [...] se sussista una notevole sproporzione con il prezzo di aggiudicazione, non può avvenire facendo riferimento al solo fatto che il prezzo ottenuto sia il risultato della procedura competitiva (sia essa avvenuta attraverso uno, alcuni o



numerosi tentativi), perché una simile interpretazione della norma finirebbe per abrogarne la portata, giacché il prezzo di aggiudicazione costituisce sempre l'esito finale, a seguito delle offerte al rialzo presentate, della competizione (con la conseguenza che il giudice non potrebbe mai impedire la vendita)” (così Cass. 19604/2022). Deve invece ritenersi che la norma “chiama il giudice non a constatare come si sia arrivati al risultato della vendita competitiva, ma a verificare se tale esito sia notevolmente non in linea con i valori del mercato esterno” (così ancora Cass. 19604/2022).

Al riguardo non vale obiettare che la previsione dell’art. 108 L.F., diversamente da quella contenuta nell’art. 586 c.p.c., prescrive in modo espresso che la valutazione del giudice delegato nell’accertare se il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto debba essere effettuata “*tenendo conto delle condizioni di mercato*”. Da un lato, infatti, questo inciso, originariamente assente nell’ordito dell’art. 108 L.F., fu aggiunto in occasione della riforma della legge fallimentare del 2006 (e dopo la modificazione dell’art. 586 c.p.c.) per chiarire il significato della nozione di “giusto prezzo” senza in realtà innovarne il significato, atteso che il riferimento al “giusto prezzo” appartiene da tempo al nostro ordinamento (artt. 651, 1474 e 2923 cod. civ.) e si riferisce univocamente al “*prezzo di borsa o di mercato*” di un bene (art. 1474, comma 3, cod. civ.), secondo una autorevolissima tradizione giuridico-filosofica, risalente almeno al XIII secolo, che, come noto, identificava nel prezzo corrente di mercato (*secundum aestimationem fori*) il giusto valore (*iustum pretium*) dei beni oggetto di scambio tra privati. Dall’altro, è certo (nonostante la diversa opinione espressa di recente da Cass. 11116/2020 in manifesto contrasto con la lettera dell’art. 568 c.p.c. come modificato dal d.l. 83/2015) che anche il prezzo dei beni venduti nell’esecuzione singolare *deve* essere fissato dal professionista delegato (se la vendita è delegata) ex art. 591-bis, comma 3, n. 1) o, in via eccezionale, dal giudice (se la vendita è fatta direttamente da lui) ex art. 568 c.p.c. “*avuto riguardo al valore di mercato*”, sulla base della valutazione (compiuta secondo le regole e i principi della scienza del metodo di stima) di un esperto e degli elementi forniti dalle parti, cosicché il “giusto prezzo” del bene pignorato non può che identificarsi, anche nell’esecuzione singolare, con il suo “valore di mercato”.

Questo risultato ermeneutico – va osservato –, oltre ad essere confermato oggi dall’art. 217 CCII, il quale come si è già ricordato autorizza nell’esecuzione collettiva la sospensione della vendita “quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto *congruo*” (cioè adeguato, appropriato,



fair secondo una valutazione non rimessa alla soggettiva sensibilità del giudice ma fondata su dati oggettivi, appunto, di mercato), appare pienamente coerente con il principio di massimizzazione del prezzo comune alle discipline dell'esecuzione singolare e dell'esecuzione collettiva, atteso che la nozione di "valore di mercato" elaborata dalle scienze economiche e assunta dal legislatore, non solo nazionale, in svariati contesti (v. ad es. 2426, comma 4, cod. civ. dove si trova l'identificazione tra "valore di mercato" e "*fair value*") consiste, come è noto, nell'importo stimato al quale un bene può più probabilmente essere scambiato "tra un venditore e un compratore indipendenti dopo un'adeguata promozione commerciale tra parti che agiscono con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni" ("*between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion*", cfr. l'art. 4, par. 1, n. 76), del Regolamento (UE) N. 575/2013). Ed è altresì pienamente coerente con l'affermazione, recentemente condivisa dallo stesso orientamento di legittimità che si sta criticando (Cass. 11116/2020), secondo cui l'ordinamento delle vendite coattive aspira per ragioni di *effettività* della tutela giurisdizionale dei creditori e dei debitori (art. 24 Cost.) ad una tendenziale omogeneità con le condizioni del sistema degli scambi volontari tra privati che si realizzano nel mercato e, quindi, necessariamente, anche a prezzi coerenti o almeno non manifestamente incoerenti con quelli. Là dove è evidente che l'opinione secondo cui il "giusto prezzo" nell'esecuzione forzata si identifica con quello che si è formato all'esito di un procedimento di vendita che si svolge "secondo le modalità fissate dalla legge" e consiste in quel prezzo che "sarebbe stato corrispondente al migliore conseguibile attraverso lo svolgimento del procedimento di vendita sulla base dell'incidenza fisiologica dei comportamenti delle parti del processo esecutivo" (così Cass. 18451/2015), proprio perché sfugge al confronto con i meccanismi di funzionamento del mercato e con i suoi valori, finisce per risolversi in un'affermazione tautologica, ispirata da una concezione rigidamente processualistica degli scambi coattivi, all'origine delle gravi inefficienze dell'esecuzione forzata (singolare e collettiva) e, in ultima analisi, alla base dell'antica opinione secondo cui le vendite giudiziarie sono il «campo preferito delle speculazioni e delle frodi» (così la *Relazione alla Maestà del Re Imperatore* del Ministro Guardasigilli Grandi, presentata nell'udienza del 28 ottobre 1940-XVIII per l'approvazione del testo del Codice di procedura civile, p. 14).



D'altro canto, una volta inserite le vendite coattive nel sistema degli scambi di mercato – in un sistema cioè che esprime prezzi correnti osservabili e trasparenti – appare completamente fuori luogo invocare la tutela dell'affidamento dell'aggiudicatario nella stabilità dell'aggiudicazione sia perché non vi è alcun particolare motivo di giustizia sostanziale che suggerisca di tutelare l'aspettativa all'acquisto (non ancora perfezionatosi con il decreto di trasferimento) di un bene a prezzi (non solo inferiori ma) manifestamente sproporzionati rispetto ai prezzi correnti; sia perché costituisce una mera petizione di principio l'argomento secondo cui l'instabilità delle aggiudicazioni derivante dall'applicazione della regola in esame pregiudicherebbe il buon funzionamento del sistema delle vendite coattive. E, infatti, da un lato, è indimostrato che la regola della revocabilità dell'aggiudicazione fatta ad un prezzo manifestamente incongruo nel contesto di una vendita coattiva non ancora perfetta sia più inefficiente (o sia meno efficiente) della facoltà delle parti di recedere dalle trattative volte alla conclusione di un ordinario contratto di compravendita a condizioni palesemente fuori mercato, essendo piuttosto vero che la libertà delle parti di recedere in ogni momento dalle trattative che si rivelino palesemente svantaggiose, serve a promuovere la migliore allocazione delle risorse; dall'altro, va osservato che l'aspettativa dell'aggiudicatario è meritevole di tutela esclusivamente nei limiti in cui siano rispettate *tutte* le “regole del gioco” (che l'aggiudicatario deve conoscere) e, quindi, anche la regola per cui il prezzo offerto non deve essere manifestamente incoerente con il valore di mercato del bene, esponendosi altrimenti l'aggiudicatario che opportunisticamente offra un prezzo vistosamente incongruo al rischio di riapertura della procedura competitiva.

Appurato che il giudice dell'esecuzione, al pari del giudice delegato, “può” sospendere la vendita e revocare l'aggiudicazione del bene prima del suo trasferimento allorché accerti che il prezzo offerto dall'aggiudicatario risulta “notevolmente inferiore” al suo valore di mercato e considerato che il *market value* di un determinato bene non è immutabile nel tempo in quanto esprime la moltitudine delle transazioni concluse dalla folla degli agenti economici che operano nell'arena di mercato in certo orizzonte temporale e, quindi, riflette le variabili condizioni della domanda e dell'offerta in relazione alla scarsità di quel bene in un dato momento, occorre, ora, precisare che il “giusto prezzo” (i.e. il prezzo di mercato ex art. 1474 cod. civ.) al quale si riferisce la norma non può essere altro che quello che il bene aveva al momento dell'aggiudicazione. E, infatti, da un lato, sarebbe perlomeno irrazionale una norma



che abilitasse la revoca dell'aggiudicazione per l'ingiustizia del prezzo offerto dall'aggiudicatario allorché se ne denunci l'incongruità rispetto ad un prezzo di mercato ormai inattuale; un prezzo cioè che in passato esprimeva i prezzi correnti osservabili in riferimento a quel particolare bene ma che nessun compratore che agisce con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggetto a costrizioni ragionevolmente sarebbe disposto ad offrire al momento dell'aggiudicazione. Dall'altro, soltanto il valore di mercato al momento dell'aggiudicazione può essere confrontato, in termini pienamente omogenei, con il prezzo di aggiudicazione (cioè il prezzo originato dalla procedura di vendita) ed essere utilizzato convenientemente per verificare se quest'ultimo se ne sia discostato in modo "notevole", così segnalando una grave imperfezione delle attività di allocazione del bene (i.e. del suo *marketing*).

Queste ultime considerazioni consentono poi di illuminare il reale fondamento del potere di sospensione della vendita accordato al giudice dell'esecuzione (e al giudice delegato dagli artt. 108 L.F., ora 217 CCII): se può convenirsi, infatti, con l'affermazione secondo cui "il potere di cui all'art. 586 c.p.c. non può essere giustificato sulla base della valutazione di fatti ed elementi che tutte le parti del processo esecutivo avrebbero potuto evidenziare al giudice dell'esecuzione prima dell'aggiudicazione (che è il momento dopo il quale la norma colloca il potere del giudice), perché ne avevano avuto conoscenza o avrebbero potuto averla con l'ordinaria diligenza" (così Cass. 18451/2015) e se può altresì convenirsi con il rilievo che il giudice che "ha conosciuto i fatti o gli elementi noti a tutte le parti [...] oppure è stato messo in grado di conoscerli [...]" e non abbia "esercitato come avrebbe potuto i poteri di cui all'art. 484 c.p.c. prima del momento ultimo dell'aggiudicazione, non possa più [...], dopo di essa, né d'ufficio né raccogliendo la sollecitazione di alcuna delle parti prima rimaste silenti, esercitare il potere" (così ancora Cass. 18451/2015), ciò è vero nel senso che la fattispecie normativa (i.e. l'insieme dei fatti costitutivi) del potere di sospensione è integralmente formata da "fatti ed elementi" tutti conoscibili soltanto dopo l'aggiudicazione. Da un lato, appunto, il valore di mercato del bene in quel dato momento, cioè nel periodo tra l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento; dall'altro, il prezzo di aggiudicazione quale emerge dall'eventuale confronto competitivo tra una pluralità di offerenti potenziali; quest'ultimo, per definizione, un dato ignoto alle parti e al giudice prima dell'aggiudicazione e conoscibile solo *ex post*.



Così delimitati i lineamenti generali della fattispecie del potere di sospensione della vendita e puntualizzato che è fatto divieto al giudice di utilizzare a fini decisori la propria scienza privata (sgombrando così il campo da ogni malcelata opzione dirigistica), si deve ancora aggiungere che: *i*) è onere della parte che domanda la sospensione della vendita o sollecita l'esercizio del potere officioso del giudice fornire i dati e gli elementi da cui ricavare che il valore di mercato attuale del bene è "notevolmente" superiore al prezzo offerto dall'aggiudicatario, il che potrà normalmente avvenire depositando una stima aggiornata alla data dell'aggiudicazione (o a una data successiva purché anteriore al decreto di trasferimento), formata secondo le regole e i principi della scienza del metodo di stima, o l'offerta di un terzo; *ii*) rientra nella discrezionalità ("può") del giudice dell'esecuzione (e del giudice delegato), senza che possa invocarsi alcun automatismo, valutare la serietà e l'attendibilità dei dati e degli elementi presentati dall'interessato i quali devono essere tali da confortare la prognosi che un nuovo esperimento di vendita effettuato "dopo un'adeguata promozione commerciale" ("*after proper marketing*" art. 4, par. 1, n. 76), del Regolamento (UE) N. 575/2013), potrà consentire con elevato grado di probabilità il conseguimento di un prezzo notevolmente superiore al prezzo di aggiudicazione e finalmente allineato al suo valore di mercato attuale; prognosi che, per un verso, di regola, a meno di radicali modificazioni delle caratteristiche qualitative del bene, difficilmente potrà essere di segno positivo allorché siano già stati effettuati senza successo due o più esperimenti di vendita a prezzi inferiori a quelli indicati nella stima aggiornata del bene e che, per altro verso, come si diceva, può essere corroborata dall'offerta di acquisto di un terzo per un prezzo "notevolmente" superiore al prezzo offerto dall'aggiudicatario (i.e. coerente con il suo *market value*) assistita da idonee garanzie; *iii*) la "notevole" sproporzione tra prezzo offerto e prezzo corrente di mercato deve in linea di principio essere tale per cui il prezzo offerto dall'aggiudicatario è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo corrente di mercato. E, infatti, posto che il prezzo base della vendita deve essere fissato (per il primo così come per tutti i successivi esperimenti di vendita) dal professionista delegato (o dal G.E. se la vendita non è stata delegata) "*avuto riguardo al valore di mercato*" del bene (ex artt. 568 e 591-bis, comma 3, n. 1) e posto altresì che il delegato (o il G.E. se la vendita non è stata delegata), in presenza di offerte inferiori al prezzo base (i.e. al valore di mercato) nel limite di $\frac{1}{4}$, "può" far luogo alla vendita "quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita" (ex art. 572, comma 3, c.p.c.), ne



deriva che il legislatore ha ritenuto accettabili (non manifestamente incongrue) offerte che si situano sotto il valore di mercato nel limite di $\frac{1}{4}$. Ne consegue ulteriormente ad avviso di questo tribunale che quando il prezzo offerto dall'aggiudicatario scende sotto tale soglia di tolleranza esso possa considerarsi "notevolmente" inferiore al "giusto prezzo", giustificando la sospensione della vendita (*ex art. 586 c.p.c.*) sempre che - si è già detto - il giudice si convinca, in base agli elementi che gli vengono prospettati, che una nuova procedura competitiva può, con alto grado di probabilità, concludersi con l'offerta (non di un qualsiasi prezzo ma) di un prezzo coerente con quello espresso dal mercato per quel determinato bene con quelle particolari caratteristiche.

Una volta subordinato l'esercizio del potere di sospensione alla prospettazione di *concreti elementi* idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, *con elevato grado di probabilità*, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello assunto come *prezzo corrente di mercato*, risulta ampiamente mitigato, con tutta evidenza, il pericolo di manovre dilatorie a scapito della ragionevole durata del processo esecutivo; per usare le parole della *Relazione* alla Maestà del Re Imperatore del Ministro Guardasigilli Grandi (p. 28) risulta scongiurato il rischio che si offrano "pretesti di ritardo [...] alle speculazioni dei debitori di mala fede", rendendo "vani i tentativi dilatori fatti a danno del creditore procedente dal debitore o dai suoi compari e prestanomi", e al contempo si sventano "le speculazioni di certi affaristi delle espropriazioni che vedono nel processo esecutivo uno strumento per arricchirsi sulle miserie altrui". Con l'ulteriore precisazione che la disciplina della sospensione della vendita nell'esecuzione forzata (individuale e collettiva), nonostante la diffidenza di cui è talora ingiustamente circondata (al pari dell'istituto delle offerte migliorative), non presenta affatto una *ratio* ispirata a ragioni di equità ma assolve, attraverso l'apertura di un secondo *round* di contrattazioni, a una essenziale funzione pro-concorrenziale in un ambiente, quale quello delle vendite coattive, che ancora oggi è prevalentemente caratterizzato da forme di *marketing* piuttosto rudimentali. Alla possibilità di un secondo *round* di offerte – va osservato – può inoltre annettersi anche una importante funzione anti-collusiva atteso che la minaccia della riapertura della gara quando il prezzo offerto nel primo *round* è manifestamente inferiore al prezzo di mercato può stimolare l'offerta di prezzi più alti e che comunque l'intervento inatteso di terzi offerenti è in grado di sconvolgere eventuali intese illecite tra l'aggiudicatario e gli altri soggetti che partecipano alla procedura.



La soluzione qui avanzata, se risulta coerente con regola accolta dall'art. 108 L.F. e con il principio di fondo accolto anche dall'art. 217 CCII (il giudice può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo), si discosta in modo significativo da quest'ultima sotto il profilo "quantitativo" della individuazione del "notevole squilibrio" tra prezzo di aggiudicazione e *market value*: è noto infatti che la disciplina del codice della crisi dispone ora anche che qualora il prezzo offerto dall'aggiudicatario "è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, *in misura non superiore ad un quarto*, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito [nell'ordinanza]". Con il che viene ampliato notevolmente l'ambito di applicazione del potere di sospensione del giudice delegato a tutte le ipotesi in cui il prezzo offerto non sia almeno pari al prezzo base.

Ritiene, tuttavia, questo tribunale che la disciplina introdotta dal codice della crisi, pur essendo verosimilmente destinata per il futuro a trovare applicazione estensiva anche all'esecuzione singolare alla stregua del più volte invocato principio di unità e coerenza dell'ordinamento giuridico (data la generalizzazione dell'istituto della sospensione compiuta dall'art. 275 CCII con riguardo a tutte le forme dell'esecuzione collettiva, ivi inclusa la liquidazione controllata del debitore civile), non possa venire direttamente in rilievo nel presente giudizio in quanto entrata in (15 luglio 2022) successivamente all'aggiudicazione (20 aprile 2021).

3. - Ciò posto e passando all'esame della vicenda sottoposta al giudizio del tribunale, va detto che, pur nella non sempre lineare esposizione dei motivi di opposizione, il debitore esecutato si duole dell'ingiustizia del prezzo di aggiudicazione (158.000 euro) sostanzialmente sotto tre distinti profili: a) se ne duole deducendo che il prezzo di offerto sarebbe stato negativamente influenzato dalla manifesta inettitudine del custode il quale non avrebbe mai accompagnato personalmente gli interessati a visitare l'immobile staggito sicché le visite dei potenziali acquirenti si sarebbero tutte svolte in presenza del debitore e in assenza del custode; b) se ne duole deducendo la notevole sproporzione tra il prezzo di aggiudicazione e il valore di mercato indicato nella relazione di stima depositata il 19 dicembre 2013 dall'esperto nominato dal G.E., indicato nell'importo di 565.241 euro; c) se ne duole, infine, adducendo



due offerte di acquisto presentate successivamente all'aggiudicazione, in data 28 aprile 2021 e 3 settembre 2021, entrambe dell'importo di 190.000 euro.

Al riguardo va premesso che l'attività liquidatoria del compendio immobiliare pignorato, diviso in una pluralità di lotti, si è articolata per quanto riguarda il lotto 4 in cinque tentativi di vendita e che la vendita è stata realizzata dopo una serie di ribassi del prezzo iniziale fissato in misura corrispondente al valore indicato nella stima del 19 dicembre 2013. In particolare, la prima vendita, andata deserta, si è svolta il 24 gennaio 2019, al prezzo base di 565.300 euro con offerta efficace a partire da 423.975 euro; il secondo esperimento di vendita, andato deserto, si svolgeva il 10 ottobre 2019 al prezzo base di 423.975 euro con offerta efficace a partire da 317.981 euro; il terzo esperimento, tenuto il 19 ottobre 2020, al prezzo base di 317.981 euro con offerta minima di 238.485 euro andava ancora una volta deserto; il quarto tentativo di vendita si è tenuto senza successo il 3 novembre 2020 al prezzo base di 238.485 euro con offerta minima di 178.864 euro. Il quinto tentativo di vendita si è, infine, svolto il 20 aprile 2021 al prezzo base di 178.864 euro con offerta efficace a partire 134.148 euro. Il prezzo di aggiudicazione di 158.000 euro è il prezzo più alto raggiunto all'esito della gara tra due diversi offerenti, uno dei quali unito da rapporti affettivi con il debitore.

Ora, muovendo dalle censure riferite alla condotta del custode, deve osservarsi che, i rilievi di grave inettitudine espressi dall'opponente, quand'anche fondati, non possono venire in rilievo in questa sede sia perché riguardano fatti accaduti tempo prima dell'aggiudicazione e che avrebbero dovuto essere tempestivamente segnalati al G.E. dal debitore che li aveva conosciuti per provocare la rimozione immediata dell'ausiliario negligente; sia perché l'assenza assai deplorabile del custode in occasione delle visite pacificamente non ha impedito che gli interessati avessero accesso al bene con la collaborazione del debitore; sia, infine, perché non risulta e non è stato neppure dedotto dall'opponente che il custode abbia negato la facoltà di visita a qualcuno dei potenziali acquirenti. Anche la dichiarazione scritta resa dopo l'aggiudicazione al debitore da uno degli interessati (tale sig. _____ con cui si lamenta che l'assenza del custode in occasione della visita dell'immobile, avvenuta nel mese di marzo del 2021, lo avrebbe dissuaso dal presentare un'offerta, nonostante che la visita si fosse svolta "senza difficoltà" con l'assistenza dello stesso debitore, non può avere un valore decisivo atteso che ogni informazioni utile per valutare l'opportunità di un'offerta poteva essere reperita nella relazione dell'esperto o richiesta al



professionista delegato o al G.E., mentre le notizie relative allo stato di occupazione dell'immobile avrebbero potuto essere ottenute dallo stesso custode, via email o per telefono, una volta terminato l'accesso all'immobile. Senza dire che nessuna segnalazione è pervenuta al G.E. da parte di questo o di altri interessati *prima dell'aggiudicazione* di modo che è impossibile stabilire se l'atteggiamento poco collaborativo del custode abbia effettivamente avuto un'incidenza determinante sulla decisione di non partecipare all'asta del 20 aprile 2021.

Del pari irrilevante deve considerarsi la notevole sproporzione tra il valore di mercato (565.241 euro) indicato nella relazione di stima del 19 dicembre 2013 dall'esperto nominato dal G.E. e il prezzo di aggiudicazione: da un parte, infatti, quel valore rifletteva le condizioni di mercato esistenti, appunto, nel dicembre del 2013 e non sono stati forniti con l'opposizione elementi attendibili per affermarne l'attualità al momento dell'aggiudicazione; dall'altro, il giudizio di inattualità della stima iniziale del bene è corroborato dalla pluralità di esperimenti di vendita realizzati nel tempo senza successo a prezzi via via più bassi nonché dalle due offerte dell'importo di 190.000 euro formulate dopo l'aggiudicazione in data 28 aprile 2021 e 3 settembre 2021, anch'esse molto lontane dal valore originariamente espresso dall'esperto.

Resta allora da indagare il rapporto tra le due offerte pervenute dopo l'aggiudicazione e il prezzo offerto dall'aggiudicatario: come si è detto, la presentazione di una o più offerte di acquisto successive a prezzi (non solo più alti ma) notevolmente più alti di quello offerto dall'aggiudicatario, lungi dall'essere un dato irrilevante (così invece Cass. 18451/2015), fornisce la dimostrazione più concreta dell'esistenza di una potenziale domanda del bene a condizioni radicalmente diverse da quelle offerte dall'aggiudicatario e può segnalare una grave inefficienza del processo di allocazione del bene (dipendente ad es. dalle concrete forme di pubblicità discrezionalmente stabilite dal G.E., dal tempo di esposizione del bene sul mercato prima dell'asta, dal grado di abilità commerciale del custode e del delegato, ecc.); un dato, dunque, che valutato assieme ad altri (ad es. i tempi di pagamento previsti, l'idoneità delle garanzie offerte, la solidità patrimoniale dell'offerente, eventuali precedenti inadempimenti, i legami con il debitore, ecc.) è in grado di suggerire che un nuovo esperimento di vendita, con elevato grado di probabilità, favorirà il conseguimento di un prezzo almeno pari a quello che può essere idealmente assunto come prezzo corrente di mercato.



Nel caso in esame, l'importo di 190.000 euro offerto successivamente all'aggiudicazione del bene non consente, tuttavia, ad avviso del tribunale, di formulare il giudizio di manifesta incongruità del prezzo offerto quale è presupposto dall'art. 586 c.p.c. (e dall'art. 108 L.F. ora 217 CCII) e come ricostruibile alla luce dell'art. 572, comma 3, c.p.c.: infatti, assunto come prezzo corrente di mercato il prezzo di 190.000 euro risultante dalle due offerte successive, il prezzo di 158.000 euro offerto dall'aggiudicatario si colloca pienamente all'interno del limite di tolleranza del 25% (=142.500) indicato dall'art. 572 c.p.c.. Non può dunque ravvisarsi un notevole squilibrio tra il prezzo offerto e il prezzo assunto come prezzo corrente e tanto basta per confermare il rigetto dell'opposizione, a prescindere da ogni ulteriore considerazione sulla serietà delle offerte successive veicolate dal debitore.

4. – Il creditore S.p.A. ha chiesto di condannare il l'opponente ai sensi dell'art. 96 c.p.c.. In assenza di più precise indicazioni circa i danni sofferti, la domanda di condanna non può essere accolta nei termini dell'art. 96, comma 2, c.p.c.. La domanda del creditore non può però essere accolta neanche nei termini del comma 3 dell'art. 96 c.p.c. il quale prevede “una vera e propria pena pecuniaria, indipendente sia dalla domanda di parte (nella specie, per altro, ritualmente proposta), sia dalla prova del danno causalmente derivato dalla condotta processuale dell'avversario [...] elementi invece indispensabili per la condanna ai sensi dei primi due commi dell'art. 96 cod. proc. civ.”, e ciò in quanto “l'abuso del processo cagiona in sé e per sé un pregiudizio - il coinvolgimento di controparte nel processo - ed è ciò a dar luogo ad una condanna in favore della controparte” (cfr. Cass. 26435/2020).

A tale ultimo proposito, invero, da un lato, l'esistenza di un contrasto irrisolto nella giurisprudenza recente della Sezione III e quella della Sezione I della Corte di Cassazione nella interpretazione di due disposizioni normative identiche (l'art. 586 e l'art. 108 L.F.); dall'altro, il rafforzamento del principio di non manifesta inadeguatezza dei prezzi delle vendite coattive, già contenuto negli artt. 586 c.p.c. e 108 L.F., ad opera dall'art. 217 CCII il quale, come si è detto, dispone ora anche che qualora il prezzo offerto dall'aggiudicatario “è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, *in misura non superiore ad un quarto*, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito [nell'ordinanza]”; infine la generalizzazione del potere di sospensione



operata dall'art. 275 CCII in riferimento a tutte le procedure liquidatorie anche nei confronti dei debitori civili, impediscono di ravvisare nella condotta processuale dell'opponente una grave e inescusabile imprudenza nell'uso dello strumento dell'opposizione agli atti.

5. – Le stesse ragioni sopra indicate giustificano altresì, ai sensi dell'art. 92, comma 2, c.p.c., la parziale compensazione delle spese del giudizio.

Per Questi Motivi

Il Tribunale di Lecco, in persona del dott. Edmondo Tota, definitivamente pronunciando, così provvede:

-rigetta l'opposizione agli atti esecutivi promossa da

-condanna l'opponente a rifondere le spese di lite a favore di SPA, SPA e

che si liquidano in euro 2.000,00 per ciascuna parte, oltre 15% spese generali, CPA ed IVA,

se dovuta.

Milano-Lecco il 1 febbraio 2023

IL GIUDICE
dott. Edmondo Tota

