

DIRETTIVE PER I SIGG.RI DELEGATI ALLE VENDITE ALLA LUCE DELLA LEGGE 132/2015 CHE HA CONVERTITO IL D.L. 83/2015.

Il procedimento di vendita senza incanto. Valore d'asta e prezzo base d'asta. La "terminologia" del legislatore: valore/prezzo/offerta.

Una delle più significative ed evidenti innovazioni introdotte dal D.L. n. 83 del 2015 nel settore dell'espropriazione forzata immobiliare concerne il procedimento di vendita senza incanto: si è, infatti, prevista la possibilità che l'aggiudicazione abbia luogo anche laddove il prezzo offerto sia inferiore rispetto al valore dell'immobile determinato nell'ordinanza di vendita (purché non oltre un quarto di tale valore).

L'analisi del meccanismo introdotto dalla novella richiede, tuttavia, di dover procedere ad alcune precisazioni di carattere preliminare.

Ciò si impone, in particolare, in ragione della (non del tutto felice) formulazione delle disposizioni del codice di procedura civile per effetto della novella.

Deve infatti osservarsi come il legislatore utilizzi una terminologia non omogenea, che sottende – in realtà – il richiamo a concetti logicamente differenti.

In alcuni casi, il legislatore fa riferimento al VALORE del bene:

- art. 568 c.p.c.: “agli effetti dell'espropriazione *il valore dell'immobile* è determinato...”;
- art. 572, secondo comma, c.p.c.: “se l'offerta è pari o superiore al *valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita*, la stessa è senz'altro accolta”;
- art. 573, secondo comma, c.p.c.: “se ... il prezzo indicato nella migliore offerta ... è inferiore al *valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita*, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione”;
- art. 573, quarto comma, c.p.c.: “se il prezzo offerto all'esito della gara ... è inferiore al *valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita*, il giudice non fa luogo alla vendita...”;
- art. 591-bis, terzo comma, c.p.c.: “il professionista delegato provvede: 1) alla determinazione del *valore dell'immobile* a norma dell'art. 568, primo comma, ...”.

In altri casi, invece, si fa riferimento al PREZZO del bene (e, in particolare, “prezzo base” e/o “prezzo stabilito”):

- art. 569, terzo comma, secondo periodo, c.p.c.: “il giudice con la medesima ordinanza stabilisce ... *il prezzo base determinato a norma dell'articolo 568...*”;
- art. 571, secondo comma, c.p.c.: “l'offerta non è efficace ... se è inferiore di oltre un quarto al *prezzo stabilito nell'ordinanza...*”;
- art. 572, terzo comma, c.p.c.: “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 un nuova vendita...”;
- art. 589, primo comma, c.p.c.: “l'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di una somma non inferiore ... al *prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita* per cui è presentata”;

- art. 591, terzo comma, c.p.c.: “il giudice può altresì stabilire diverse condizioni di vendita ..., fissando un *prezzo base inferiore al precedente* fino al limite di un quarto. Il giudice, se ... fissa un *nuovo prezzo*, assegna altresì...”.

Infine, non va trascurato come il legislatore faccia frequentemente riferimento anche all’OFFERTA (nonché di “prezzo offerto”):

- art. 569, terzo comma, secondo periodo, c.p.c.: “il giudice con la medesima ordinanza stabilisce ... il prezzo base determinato a norma dell’articolo 568, *l’offerta minima*, ...”.

1.1.2. I concetti di “valore d’asta” e “prezzo base d’asta”.

A nostro giudizio la terminologia utilizzata dal legislatore può essere ricondotta ad unità in via interpretativa distinguendo sul piano logico-giuridico i concetti di “valore d’asta” e “prezzo base d’asta”.

Parimenti, si può pensare – se si preferisce e come suggerito da alcuni giudici dell’esecuzione – di distinguere tra “prezzo di riserva” (corrispondente al valore d’asta) e “prezzo base d’asta”.

In tal modo, risulta possibile superare la disomogeneità terminologica sopra evidenziata, verosimilmente determinata da un difetto di coordinamento legato all’inserimento del nuovo meccanismo sul precedente impianto normativo (nel quale il valore d’asta coincideva sempre con il prezzo base d’asta, stante la necessità di un’offerta pari almeno al prezzo/valore determinato dal giudice nell’ordinanza di vendita: cfr. l’art. 569, terzo comma, e l’art. 571, secondo comma, nelle versioni antecedenti la novella).

In sostanza:

il “valore d’asta” (100%) è il valore del bene fissato nell’ordinanza ai fini della vendita, ovverosia il valore del bene ai fini dell’espropriazione forzata.

Sul punto deve osservarsi:

in primo luogo, che tale concetto non coincide con il valore di mercato del bene, atteso che il valore di mercato costituisce piuttosto il valore di riferimento da utilizzarsi da parte dell’esperto per la determinazione del valore del bene ai fini dell’espropriazione forzata (valore che deve tener conto delle riduzioni nascenti dalle differenze tra la vendita “libera” e quella “forzata”): in questa prospettiva, appare chiarificatore il tenore dell’art. 568 c.p.c. come novellato dal D.L., posto che, da un lato, si prevede (comma 1) che il giudice determini il valore dell’immobile agli effetti dell’espropriazione “*avuto riguardo al valore di mercato...*” (e quindi postula che il valore di mercato rappresenti il presupposto per la determinazione di qualcosa di inevitabilmente diverso), nonché, dall’altro lato, si prevede l’applicazione di adeguamenti e correzioni della stima, “*ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ...*”;

in secondo luogo, che tale concetto non è meramente astratto, atteso che ad esso il legislatore riconduce una conseguenza peculiare, ovverosia quella che può definirsi l’aggiudicazione “sicura” o “necessaria”: come meglio vedremo, infatti, l’offerta che sia almeno pari al valore d’asta “assicura” l’esito positivo della vendita, nel senso che impedisce l’attivazione dei meccanismi di salvaguardia contemplati (potere del giudice e del delegato di non disporre la vendita: cfr. l’art. 572, secondo comma, c.p.c.; istanza di assegnazione: art. 572, terzo comma, c.p.c. per il caso di offerta unica ed art. 573, secondo e quarto comma, c.p.c. per il caso di pluralità di offerte).

In relazione a tale secondo profilo, peraltro, appare opportuno segnalare come un meccanismo analogo fosse previsto anche dalla precedente disciplina: l’art. 572, secondo e terzo comma, c.p.c. nel testo previgente prevedeva infatti che, nell’ipotesi di offerta unica, se l’offerta fosse pari almeno

al 120% del prezzo base d'asta (segnatamente: "offerta superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, aumentato di un quinto") la stessa dovesse essere senz'altro accolta (al punto che la dottrina parlava di "aggiudicazione necessaria"), laddove – in caso di offerta di importo inferiore – l'aggiudicazione poteva aver luogo solo in caso di mancato esercizio del potere di veto del creditore procedente oppure del potere del giudice di ricorrere all'incanto ("seria possibilità di migliore vendita");

il "prezzo base d'asta" è in realtà il valore minimo dell'offerta ai fini della partecipazione all'asta e della possibilità di aggiudicazione del bene.

Mentre nel sistema previgente tale prezzo era necessariamente pari al valore d'asta pieno (100%), attualmente tale prezzo diventa pari al 75% del valore d'asta: l'offerta è infatti valida ed efficace anche se inferiore di non oltre un quarto al valore determinato nell'ordinanza di vendita.

In questa prospettiva:

in primo luogo, diventa comprensibile – nella logica sopra delineata – la precisazione operata dalla legge di conversione del D.L. n. 83 del 2015 nella parte in cui ha previsto la necessaria indicazione nell'ordinanza di vendita dell' "offerta minima": tale valore corrisponde, infatti, al prezzo base d'asta (inteso come prezzo minimo da offrire per poter partecipare all'asta e conseguire eventualmente l'aggiudicazione del bene);

in secondo luogo, diventa comprensibile come – nella logica sopra delineata – non esistano a ben vedere due prezzi: in realtà, da un lato esiste un prezzo base d'asta (pari al 75%) che legittima la partecipazione all'asta e l'eventuale aggiudicazione, salva tuttavia l'operatività dei meccanismi di salvaguardia contemplati dal legislatore; dall'altro lato, esiste un valore d'asta (o prezzo di riserva) (pari al 100%) che "assicura" l'aggiudicazione in favore dell'offerente, senza che possa operare alcun meccanismo di salvaguardia (a parte quello generale dell'art. 586 c.p.c.).

1.1.3. Indicazioni operative.

Le precisazioni sopra svolte consentono a questo punto di ricavare alcune prime indicazioni operative.

Anzitutto, riteniamo che – in conformità alla prescrizione dell'art. 569, terzo comma, c.p.c. – l'ordinanza di vendita e l'avviso del professionista delegato debbano sempre contenere una duplice indicazione:

da un lato, il valore d'asta (100%);

dall'altro lato, l'offerta minima (o prezzo base d'asta) (75%).

Sotto questo profilo, riteniamo opportuno e necessario che tali indicazioni siano contenute anche nella pubblicità: la pubblicità è infatti lo strumento attraverso il quale un dato fondamentale della procedura (in buona sostanza, il prezzo del bene) viene veicolato presso il pubblico dei potenziali acquirenti, ragion per cui occorre assicurare la perfetta "comprensibilità" presso il pubblico del prezzo minimo che è possibile offrire.

In secondo luogo, riteniamo che – in conformità al sistema normativo sopra ricostruito in via interpretativa – sia preferibile che nell'ordinanza di vendita e nell'avviso del professionista delegato sia contenuto il riferimento al "valore d'asta dell'immobile" (o semplicemente "valore dell'immobile") oltre all'offerta minima.

Fermo che una siffatta indicazione è perfettamente coerente con il sistema sopra delineato, occorre infatti evidenziare come una tale indicazione (all'apparenza meramente terminologica) presenti invece una serie di innegabili vantaggi operativi:

da un lato, si evita il rischio di confusione che potrebbe ingenerare l'indicazione separata di due distinti prezzi (il prezzo e l'offerta minima);

dall'altro lato, si crea un incentivo psicologico di *favor* per l'acquisto nel pubblico dei potenziali acquirenti: indicare un "valore" anziché un "prezzo" può ingenerare nel potenziale acquirente la convinzione (esatta) che l'acquisto in sede di vendita forzata possa essere concretamente conveniente (stante la possibilità di partecipare all'asta anche offrendo un prezzo inferiore al valore del bene) e può evitare nel contempo che quel valore sia considerato un limite (stante la possibilità di accompagnare all'indicazione l'informazione che quel valore è comunque inferiore al valore di mercato).

MODELLO DI ORDINANZA DI VENDITA ED AVVISO DI VENDITA

Schema di indicazione del bene e del prezzo

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di immobile in, identificato in C.F./C.T. al foglio, p.lla, sub;

VALORE D'ASTA (oppure VALORE): EURO ... ;

OFFERTA MINIMA: EURO ... ;

bene/i meglio identificato/i nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore arch./ing./geom. ...

1.2. La disciplina della vendita senza incanto.

Veniamo a questo punto ad esaminare il meccanismo della vendita come delineato dal D.L. n. 83 del 2015 con le modificazioni introdotte dalla legge n. 132 del 2015 di conversione.

Andiamo con ordine.

1.2.1. La *ratio* dell'offerta inferiore.

Come è stato evidenziato da alcuni Giudici la previsione della possibilità di un'offerta inferiore rispetto al valore d'asta risponde a varie esigenze:

a) anzitutto, il prezzo realizzabile è funzione del tempo che si è disposti ad aspettare: la procedura espropriativa deve perseguire un obiettivo di rapida definizione e di pronta liquidazione;

b) il fattore tempo gioca a tutti gli effetti contro la procedura: il decorso del tempo determina infatti un aumento di spese ed espone al rischio di degrado dell'immobile;

c) un ribasso iniziale del prezzo è (altresi) incentivo a partecipare, posto che la più ampia partecipazione è condizione necessaria perché il prezzo possa salire.

1.2.2. La deliberazione sulle offerte: i meccanismi di salvaguardia.

La previsione dell'ammissibilità dell'offerta inferiore al valore dell'immobile è stata accompagnata dalla previsione di meccanismi di "salvaguardia": nel caso di offerta inferiore l'aggiudicazione non è automatica.

Occorre distinguere al riguardo tra l'ipotesi di unica offerta e l'ipotesi di plurime offerte.

Unica Offerta

La prima situazione che si può verificare è che vi sia la presentazione di un'UNICA OFFERTA VALIDA.

a) Se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta" (il valore dell'immobile come determinato nell'ordinanza), l'offerta deve essere accolta.

È un'ipotesi di aggiudicazione c.d. necessaria e "sicura": non sono previste infatti alternative all'aggiudicazione all'unico offerente.

Come già anticipato, tale situazione corrisponde a quella che nel previgente sistema era l'offerta al 120% del prezzo base d'asta.

b) Se l'offerta sia invece inferiore al "valore d'asta" (purché, ovviamente, in misura non superiore ad un quarto), il legislatore ha previsto un duplice meccanismo di salvaguardia:

- da un lato, il giudice ed ora, anzi, il professionista delegato aggiudica sempre che non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- dall'altro lato, il giudice ed ora anzi il professionista delegato non può far luogo alla aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.: la *ratio* si comprende tenuto conto del fatto che l'assegnazione deve aver luogo ad un prezzo almeno pari al "valore d'asta" (100%), ragion per cui l'istanza di assegnazione finisce per configurarsi come un'offerta alternativa economicamente più conveniente.

Sotto tale profilo, il nodo centrale concerne l'esercizio del potere di far luogo o meno all'aggiudicazione in presenza di un'unica offerta inferiore al "valore d'asta".

La soluzione preferibile, a nostro giudizio, è di esercitare la discrezionalità attribuita dalla norma (e, nel caso di delega delle operazioni di vendita, dare indicazioni corrispondenti al professionista delegato) nel senso di dar luogo – in linea di massima – all'aggiudicazione.

A questo riguardo, è stato infatti evidenziato che:

anzitutto, se la pubblicità è stata fatta, non c'è motivo di dubitare che essa abbia avuto efficacia e raccolto la più ampia partecipazione possibile: presumere che da un nuovo tentativo possa sortire più ampia partecipazione e miglior prezzo è quindi difficile;

in secondo luogo, sugli esperimenti successivi al primo, il valore d'asta corrisponde (tendenzialmente) all'offerta minima del precedente esperimento: si tratta cioè di un prezzo per il quale è già stato inutilmente sperimentato un tentativo di vendita;

infine, anche con riguardo al primo tentativo di vendita, viene pur sempre in gioco la scelta legislativa di accelerare i tempi della liquidazione del bene.

Ciò posto, l'opzione per l'aggiudicazione non esclude che vi possano essere ipotesi particolari in cui non dar luogo all'aggiudicazione: l'ipotesi principale che può configurarsi è data dal caso in cui sia stata presentata anche un'altra offerta ma invalida.

Più Offerte

La seconda situazione che può verificarsi è che abbia avuto luogo la presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE.

In tal caso, le opzioni sono due.

a) In primo luogo, può accadere che non abbia luogo la gara ex art. 573 c.p.c. in ragione della mancata adesione da parte degli offerenti.

La norma di riferimento in tal caso è data, dall'art. 573, secondo comma, c.p.c. (disposizione che, si badi, è stata modificata in sede di conversione del D.L.).

Per la verità ciò risultava chiaro nel testo introdotto dal D.L. n. 83 del 2015 (che testualmente prevedeva "se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti..."), meno nel testo modificato dalla legge di conversione n. 132 del 2015: la conclusione può nondimeno ricavarsi sia dal riferimento alla migliore offerta od all'offerta presentata per prima (ovverosia, i criteri di individuazione dell'aggiudicatario per il caso di mancata gara), sia dal coordinamento con il quarto comma dell'art. 573 c.p.c. (che si riferisce all'ipotesi dell'esito della gara).

Quale l'esito?

- se l'offerta migliore (o presentata per prima) è pari almeno al "valore d'asta" (100%), l'aggiudicazione ha luogo automaticamente (in maniera del tutto analoga a quanto avviene per l'ipotesi di offerta unica);

- se l'offerta migliore (o presentata per prima) è inferiore al "valore d'asta" (in quanto compresa nel *range* tra il 75% ed il 99%), l'aggiudicazione ha luogo salvo che siano state presentate istanze di assegnazione: l'assegnazione diventa cioè un meccanismo di "salvaguardia", nel senso che – dovendo l'assegnazione aver luogo per un valore pari al "valore d'asta" (100%) – essa rappresenta una sorta di offerta alternativa economicamente più conveniente (ciò che giustifica la mancata aggiudicazione).

Il dubbio che può porsi è il seguente:

può il giudice o il professionista delegato esercitare il potere di non far luogo alla vendita laddove ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita?

In altri termini, può essere esercitato quel medesimo potere che l'art. 572, terzo comma, c.p.c. prevede per l'ipotesi dell'unica offerta ribassata?

In senso positivo, potrebbe deporre l'identità della situazione rispetto a quella dell'unica offerta ribassata (atteso che – nel caso di mancanza di gara – è come se vi fosse stato un unico offerente principale).

In senso negativo, tuttavia, deve evidenziarsi un dato normativo importante (e, crediamo, difficilmente superabile): il potere di non far luogo all'aggiudicazione in origine espressamente previsto nel testo del D.L. è scomparso nel testo uscito in sede di conversione (che ha invece introdotto il meccanismo di salvaguardia dell'assegnazione).

b) In secondo luogo, può accadere che abbia luogo invece la gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta.

b.1) In tal caso, una prima questione è se la presenza di un'offerta di importo pari al valore d'asta (100%) influisca o meno sulla necessità di indire la gara.

Esempio: prima offerta pari al 75% del valore d'asta; seconda offerta pari al 90% del valore d'asta; terza offerta pari al 100% del valore d'asta.

Il dubbio è:

- deve comunque aver luogo la gara sull'offerta più alta?

Oppure:

- è possibile configurare una sorta di diritto dell'offerente che abbia presentato l'offerta almeno pari al valore d'asta di conseguire l'aggiudicazione (opzione che sarebbe in buona sostanza finalizzata a favorire l'offerta al prezzo pieno)?

Peraltro, la questione si era posta in dottrina anche sotto il vigore della precedente disciplina per l'ipotesi di più offerte laddove una di tali offerte fosse superiore al 120%.

Ad ogni modo, riteniamo che vi sia la necessità di indire la gara anche in un'ipotesi del genere.

A sostegno di tale conclusione depongono due argomenti:

un primo argomento di ordine formale: l'art. 573, primo comma, c.p.c. precisa che – in presenza di più offerte – il giudice (o il professionista delegato) invita "in ogni caso" gli offerenti a una gara sull'offerta più alta; viene quindi esclusa una opzione diversa dalla gara (compresa l'aggiudicazione diretta al maggior offerente);

un secondo argomento di ordine finalistico: il meccanismo della gara disciplinato dal codice è funzionale a far conseguire il maggior valore di realizzo del bene (nell'interesse sia del ceto

creditorio che del debitore esecutato) e ciò giustifica la preferenza legislativa per la gara; la diversa opzione dell'aggiudicazione diretta impedirebbe il conseguimento di quell'obiettivo di maggior realizzo, atteso che impedirebbe il rilancio rispetto al miglior prezzo offerto.

b.2) Una volta chiarita la necessità "in ogni caso" della gara in presenza di più offerte, occorre distinguere a seconda dell'esito della gara medesima:

- se il miglior prezzo offerto, all'esito della gara, sia pari o superiore al "valore d'asta" (100%) il bene deve essere aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio più alto.

In tal caso non sono previsti meccanismi di salvaguardia e la ragione è evidente: il meccanismo di mercato e dei rilanci hanno perfettamente funzionato e l'esito è stato almeno pari al "valore d'asta" (100%);

- se il miglior prezzo offerto all'esito della gara sia invece inferiore al "valore d'asta" (100%), quali sono le conseguenze?

In linea di massima, in tale ipotesi deve procedersi all'aggiudicazione in favore del miglior offerente.

Tuttavia, la legge di conversione del D.L. ha opportunamente introdotto quel meccanismo di salvaguardia già previsto per l'ipotesi di unica offerta inferiore: l'istanza di assegnazione.

Il testo dell'art. 573, quarto comma, c.p.c. (introdotto in sede di conversione del D.L.) ha infatti previsto che "se il prezzo offerto all'esito della gara 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".

La *ratio* è la medesima che si riscontra nel caso di unica offerta inferiore: l'assegnazione deve infatti aver luogo ad un prezzo almeno pari al "valore d'asta" (100%), ragion per cui l'istanza di assegnazione finisce per configurarsi come una sorta di offerta alternativa economicamente più conveniente rispetto alla miglior offerta conseguita all'esito della gara.

Il dubbio che può porsi è, piuttosto, se anche in tal caso residui uno spazio di discrezionalità per il professionista delegato di non procedere comunque all'aggiudicazione.

In altri termini:

può il professionista delegato esercitare il potere di non far luogo alla vendita laddove ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita?

può cioè esercitare quel medesimo potere che l'art. 572, terzo comma, c.p.c. prevede per l'ipotesi dell'unica offerta inferiore?

Anche in tal caso riteniamo che la soluzione debba essere negativa: non solo manca del tutto la previsione di un simile potere, ma soprattutto occorre considerare come la gara costituisca il "luogo selettivo dell'offerta più alta, in quanto modalità di per sé sufficiente ad assicurare la sostanziale affidabilità ed equità della vendita".

Del resto, se la funzione del potere di non far luogo all'aggiudicazione e di disporre una nuova vendita è quella di ovviare alle distorsioni legate al mancato espletamento della gara, è evidente come tale *ratio* non sussista laddove la gara abbia avuto luogo.

1.2.3. *segue*: coordinamento con la vendita con incanto.

Il discorso appena svolto sui meccanismi di salvaguardia nella vendita senza incanto in presenza di una pluralità di offerte pone un ulteriore interrogativo che investe il coordinamento del nuovo meccanismo della vendita senza incanto con quello della vendita con incanto.

Il dubbio è cioè se, nelle ipotesi sopra descritte, il giudice ed il professionista delegato conservino la possibilità di non far luogo all'aggiudicazione e disporre invece l'incanto.

Ovviamente, si tratterebbe di un potere che avrebbe comunque portata molto residuale: è noto, infatti, che il D.L. n. 132 del 2014 (convertito con legge n. 162 del 2014) ha introdotto una serie di condizioni molto stringenti per il ricorso alla vendita con incanto (condizioni di difficile, se non impossibile, verifica), stabilendo che l'incanto può essere disposto solo quando "il giudice ritiene probabile che la vendita con tale modalità abbia luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568" (art. 503 c.p.c., disposizione che – per effetto del D.L. n. 83 del 2015 – è divenuta applicabile anche alle procedure già pendenti alla data di entrata in vigore del D.L. n. 132 del 2014).

In termini astratti, il problema potrebbe porsi nelle seguenti situazioni:

- a) asta con unico offerente ed offerta pari o superiore al valore d'asta (100%);
- b) asta con unico offerente ed offerta inferiore al valore d'asta;
- c) asta con più offerenti ed assenza della gara per mancata adesione degli offerenti;
- d) asta con più offerenti con gara che abbia condotto ad un prezzo pari o superiore al valore d'asta (100%);
- e) asta con più offerenti con gara che abbia condotto ad un prezzo inferiore al valore d'asta.

In termini concreti, il quesito concerne le ipotesi sub c), d) ed e), atteso che – per l'ipotesi sub a) – la previsione dell'art. 572, secondo comma, c.p.c. è chiara nell'indicare l'aggiudicazione in favore dell'offerente e – per l'ipotesi sub b) – la previsione dell'art. 572, terzo comma, c.p.c. già attribuisce al giudice (ed al professionista delegato) il potere di non dar luogo all'aggiudicazione (senza la necessità di motivare circa le più stringenti condizioni dell'incanto).

In termini concreti, dunque, il problema è se – in presenza di plurime offerte ed anche all'esito dell'eventuale gara – il giudice ed il professionista delegato abbiano il potere di non dar luogo alla vendita e disporre l'incanto: se, cioè, la vendita con incanto possa essere concepita come (ulteriore) meccanismo di salvaguardia rispetto all'esito della vendita senza incanto.

Tuttavia, riteniamo che la conclusione debba essere negativa.

Sul punto, rinviamo alle considerazioni successive circa i rapporti tra meccanismo della vendita senza incanto e meccanismo dell'incanto.

1.2.4. Il meccanismo dell'offerta inferiore ed il ruolo del giudice.

Queste ultime considerazioni inducono ad alcune riflessioni di carattere più generale che coinvolgono il ruolo del giudice dell'esecuzione.

Il meccanismo dell'offerta inferiore può suscitare *prima facie* una (per certi versi comprensibile) diffidenza non solo tra le parti della procedura espropriativa (soprattutto il debitore esecutato) ma anche nel giudice: l'offerta inferiore al valore dell'immobile può essere vista anche come uno strumento idoneo a dar luogo alla "svendita" del bene del debitore.

E non v'è dubbio che considerazioni del genere potrebbero nel futuro essere poste a fondamento di istanze (più o meno "interessate") finalizzate all'esercizio del meccanismo di salvaguardia di non dar luogo all'aggiudicazione.

Come pure non è da escludere l'eventualità che si formino nella prassi orientamenti favorevoli ad un'interpretazione "estensiva" del potere di non dar luogo all'aggiudicazione in presenza di un'offerta inferiore.

Abbiamo già evidenziato le ragioni giuridiche per le quali siffatte istanze del genere (ed eventuali orientamenti "estensivi") non possano trovare fondamento alla luce del testo, della *ratio* e del sistema complessivo del procedimento di vendita delineato dal legislatore.

Vogliamo, tuttavia, sottolineare come, a nostro giudizio, ciò non significhi “abdicare” alla fondamentale funzione di garanzia che compete agli organi della procedura.

Il ruolo del giudice ed ora, anzi, quello del delegato non può concretizzarsi nel “sostituire” la propria (personale) valutazione alla concreta operatività del meccanismo di mercato (e, in particolare, al meccanismo della domanda/offerta): non esiste cioè un valore/prezzo di un bene che sia “giusto” in termini astratti ed al quale debba finalizzarsi l’esercizio dei poteri (e, in particolare, il potere di non dar luogo all’aggiudicazione e di procedere ad una nuova vendita in presenza di un’offerta inferiore).

Piuttosto, il prezzo “giusto” è quello che viene a determinarsi attraverso l’operatività dei meccanismi di mercato sul presupposto di una corretta e diffusa informazione della vendita.

In questa prospettiva, riteniamo che la funzione di “garanzia” del giudice e del delegato si concretizzi in un’attività diretta ad assicurare, da un lato, la correttezza della sequenza procedimentale della vendita (funzione che potrebbe definirsi di “garanzia di legalità della vendita forzata”), nonché, dall’altro lato, la piena e concreta operatività dei meccanismi di mercato, ovverosia di quei meccanismi che – attraverso il gioco dei rilanci – sono idonei a far pervenire ad un “massimo realizzo della vendita” nell’interesse sia del ceto creditorio che del soggetto passivo dell’espropriazione (funzione che potrebbe definirsi di “garanzia di giustizia della vendita forzata”).

In altri termini, il ruolo “attivo” del giudice o del delegato va ben al di là della mera sequenza procedimentale della vendita ed investe la gestione complessiva delle operazioni delegate al fine di pervenire ad una tendenziale equiparazione della vendita forzata alla vendita del libero mercato.

Ci riferiamo:

al controllo (anche sotto forma di direttive preventive) sulla relazione dell’esperto stimatore, atteso che la perizia di stima rappresenta la base per una corretta informazione del pubblico dei potenziali acquirenti;

alle scelte circa la pubblicità della vendita, atteso che l’operatività dei meccanismi di mercato postula – quale presupposto indefettibile – che l’informazione (e dunque la sollecitazione del pubblico) sia “adeguata”;

alle scelte funzionali ad assicurare che il risultato della vendita forzata sia tendenzialmente “sicuro”, “certo” e “celere” quanto ai tempi di realizzazione: obiettivi in relazione ai quali può risultare fondamentale la scelta di disporre la liberazione del bene al massimo al momento dell’aggiudicazione.

1.2.5. Indicazioni operative.

Veniamo a questo punto alle indicazioni di carattere operativo

Il professionista espletterà le operazioni delegate e redigerà l’avviso di vendita attenendosi alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- il professionista delegato deve inserire nell’avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indicare sempre separatamente sia il VALORE D’ASTA (oppure: il VALORE), sia l’OFFERTA MINIMA per l’aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d’asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazioni della detta percentuale);

- nell’ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l’offerta sia pari o superiore al VALORE D’ASTA indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che, in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; il potere di disporre una nuova vendita prevale anche sulle istanze di assegnazione soltanto se trattasi di prima vendita (arg. ex art. 591 ult. comma c.p.c.).

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente se non sono state presentate istanze di assegnazione si procederà all'aggiudicazione in favore di chi avrà offerto il prezzo maggiore: in presenza di offerte al medesimo prezzo il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento si darà rilievo ad ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, in difetto, si aggiudicherà all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

RATEIZZAZIONE

qualora ricorrano giustificati motivi, da allegare e documentare al momento dell'offerta, è consentito, su autorizzazione del GE (ovvero nel caso di delega ex art. 591 bis c.p.c. del professionista delegato) il versamento rateale del saldo-prezzo in un termine non superiore a 12 mesi.

Del resto i motivi debbono essere giustificati e la delega che tendenzialmente è idonea a coprire tutte le attività della vendita tranne quelle espressamente escluse dalla legge non può non prevedere altresì che essi siano presi in considerazione dal professionista.

Tale interpretazione ci sembra più coerente rispetto a quella dell'astratta previsione dei motivi stabiliti ex ante dal giudice nell'ordinanza di delega, posto che egli il più delle volte non è a conoscenza delle motivazioni che potrebbero essere addotte dall'aggiudicatario, né la legge stabilisce che debba trattarsi di motivi oggettivi, ma solo di giustificati motivi e quindi non è escluso che essi possano essere soggettivi purché oggettivizzati.

Pescara 15.3.2016

I Giudici dell'esecuzione.