

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE di MANTOVA  
Sezione Civile**

Il Tribunale di Mantova, in composizione monocratica, nella persona del Giudice Dott. Andrea Gibelli ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. xxxx/2020 promossa da:

**DEBITORI ESECUTATI;**

**contro**

**BANCA CREDITRICE PROCEDENTE;**

**AGGIUDICATARI;**

**SOCIETA' OMISSIS**

**ATTORI**

**CONVENUTA**

**CONVENUTI**

**CONVENUTA CONTUMACE**

**CONCLUSIONI**

Per gli attori:

In via cautelare

In via principale

-sospendere l'esecuzione ai sensi dell'art. 54 ter D.L. 18 del 2020

In via subordinata:

-sospendere l'esecuzione della liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 103, c. 6 D.L. 18 del 2020;

Nel merito

In via principale:

- Accertare che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto ex art. 586 c.p.c. e dichiarare la sospensione della procedura di vendita e, per l'effetto, revocare il decreto di trasferimento dell'immobile emesso il 20.08.2020 [rectius: 3/4-3-2020, N.d.R.] nella procedura esecutiva immobiliare n. xxxx/2018 R.G.E. ed adottare tutte le conseguenti statuizioni;

In via subordinata:

-accertare la violazione del disposto contenuto nella norma di cui all'art. 38 T.U.B. e, per l'effetto, pronunciare la nullità di tutti gli atti conseguenti;

In ogni caso

-spese e compensi di avvocato interamente rifusi;

Per **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE:**

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, rigettata ogni contraria istanza, ragione ed eccezione:

In via preliminare: dichiarare l'inammissibilità e l'improcedibilità del ricorso proposto stante la tardività della notifica eseguita come sopra esposto;

Sempre in via preliminare: rigettare l'istanza di sospensione ex adverso formulata in quanto tardiva ed infondata;

Nel merito: rigettare tutte le domande ex adverso proposte in quanto infondate in fatto e in diritto per tutte le motivazioni sopra esposte;

In ogni caso: con vittoria di spese, competenze ed onorari oltre IVA e CPA e condanna degli attori ex art. 96 c.p.c. da pronunciarsi secondo equità".

Per **AGGIUDICATARI:**

Respingersi le domande degli attori siccome infondate in fatto e in diritto.

Con il favore delle spese e competenze di causa.

**IN FATTO E IN DIRITTO**

Con “ricorso introduttivo del giudizio di merito ex artt. 617 e 618 c.p.c.” (rectius: atto di citazione, N.d.R.) in data 19/9/20, ritualmente notificato, **DEBITORI ESECUTATI**, residenti in omissis, hanno evocato in giudizio la **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE**, con sede in Roma, **SOCIETA' OMISSIS**, con sede in omissis, **AGGIUDICATARI**, residenti in omissis, esponendo:

- 1) di avere subito esecuzione immobiliare della prima casa sita in OMISSIS, da parte di **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE**, esecuzione rubricata al n. xxxx/2018 RGE di questo Tribunale;
- 2) che in data 8/10/18 era intervenuta nell'esecuzione **SOCIETA' OMISSIS**;
- 3) che l'immobile era stato aggiudicato in data 5/2/20 a favore di **AGGIUDICATARI**;
- 4) che in data 4/3/20 era stato depositato il decreto di trasferimento;
- 5) che il decreto di trasferimento aveva trasferito l'intera nuda proprietà a **AGGIUDICATARIO 1** e l'intero usufrutto a **AGGIUDICATARIO 2**;
- 6) che gli attori avevano depositato istanza di rinvio del rilascio dell'immobile a causa dell'emergenza sanitaria SARS-COV-2 che limitava gli spostamenti all'interno della Lombardia;
- 7) che il rilascio dell'immobile era stato rinviato dal G.E. prima al 9/4/20, e, successivamente al 30/5/20 a causa del prolungamento del “lockdown”;
- 8) che fino al 30/6/20 era vigente il divieto di spostamento tra Regioni, motivo per cui gli attori non potevano accedere alla propria abitazione di **OMISSIS**;
- 9) che in data 22/5/20 era stata depositata dagli aggiudicatari richiesta di non prorogare ulteriormente la liberazione dell'immobile;
- 10) che in data 25/5/20 gli attori avevano depositato ricorso ex art. 617 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento;
- 11) che in data 29/5/20 gli attori avevano presentato istanza di differimento della liberazione dell'immobile fino al 18/8/20 essendo impossibilitati a causa della situazione sanitaria a realizzare la liberazione dell'immobile;
- 12) che in data 30/5/20 il G.E. aveva accolto detta istanza rinviando la liberazione dell'immobile successivamente al 1/9/20, rigettando la precedente richiesta contraria, in ottemperanza all'art. 103 comma sesto del D.L. n. 18/20;
- 13) che gli attori avevano spostato la residenza in Alto Adige solo per esigenze lavorative pur mantenendo come centro dei propri interessi l'abitazione di **OMISSIS**;
- 14) che in data 18/8/20 si era tenuta l'udienza del giudizio di opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. a seguito della quale il G.E. si era riservato di decidere;
- 15) che in data 20/8/20 il G.E. sciogliendo la riserva, aveva rigettato l'istanza di sospensione dell'esecuzione e assegnato il termine perentorio di giorni trenta per l'introduzione del giudizio di merito.

Gli attori hanno dedotto i seguenti motivi di opposizione:

- a) violazione degli artt. 568 e 586 c.p.c. relativamente al prezzo di vendita dell'immobile;
- b) violazione dell'art. 38 TUB per superamento del limite di finanziabilità.

Gli attori hanno quindi chiesto l'accoglimento delle sopra riportate conclusioni.

Si sono ritualmente costituiti **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE** e gli aggiudicatari **AGGIUDICATARI** contestando quanto ex adverso dedotto e chiedendo l'accoglimento delle sopra riportate conclusioni.

**SOCIETA' OMISSIS** non si è costituita in giudizio.

Con atto in data 9/11/20 gli attori hanno rinunciato agli atti del giudizio nei confronti di **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE** e **SOCIETA' OMISSIS**.

Con istanza in data 13/5/21 gli attori hanno chiesto l'estromissione dal giudizio di **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE**, che non ha accettato la rinuncia.

Con la prima memoria ex art. 183 comma sesto c.p.c. in data 5/9/21 la difesa degli attori ha così precisato le proprie conclusioni: “*Nel merito in via principale: - accertare e dichiarare la nullità del decreto di trasferimento emesso il 20.08.2020 nella procedura esecutiva immobiliare n. xxxx/2020 R.G.E. per violazione del disposto contenuto nell'art. 586 c.p.c. e, per l'effetto, adottare tutte le conseguenti statuizioni; In via subordinata: - accertare e dichiarare la nullità del decreto di trasferimento emesso*

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

il 20.08.2020 nella procedura esecutiva immobiliare n. xxxx/2020 R.G.E. per violazione del disposto contenuto nella norma di cui all'art. 38 T.U.B.; In ogni caso - spese e competenze di avvocato interamente rifiute.”.

La causa è stata trattenuta per la decisione all'udienza del 3/5/22.

In tale udienza la difesa degli attori ha precisato le proprie conclusioni “riportandosi all'atto introduttivo ed alle memorie ex art. 183, c. 6 c.p.c.”, e ha chiesto “rigettarsi le istanze avverse, in particolare, accertare e dichiarare la nullità del decreto di trasferimento emesso in data 20.08.2020, nella procedura esecutiva immobiliare n. xxxx/2018 R.G.E., per violazione del disposto di cui all'art. 586 c.p.c., c. 2 e/o in subordine per violazione del disposto contenuto nell'art. 38 T.U.B. e, per l'effetto adottare tutte le successive statuizioni”, insistendo per l'estromissione dal giudizio di **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE**, previa riconoscimento della carenza di legittimazione passiva della stessa, ed opponendosi alla richiesta di condanna ex art. 96 c.p.c. formulata dalla difesa dell'Istituto di credito convenuto.

Le difese di **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE** e degli **AGGIUDICATARI** hanno precisato le conclusioni come da rispettive comparse di costituzione e come sopra riportate.

Ciò premesso si osserva quanto segue.

Va dichiarata la contumacia di **SOCIETA' OMISSIS**, ritualmente citata e non costituitasi in giudizio, non essendosi provveduto al riguardo in precedenza.

Va dichiarata l'estinzione del giudizio limitatamente al rapporto tra attori e **SOCIETA' OMISSIS** attesa la rinuncia agli atti del giudizio.

Costituendosi in giudizio **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE** ha eccepito, anzitutto, la tardività dell'introduzione del presente giudizio avvenuta il 21/9/20, e così dopo la scadenza (19/9/20) del termine perentorio di trenta giorni concesso all'uopo dal G.E. con ordinanza 20/8/20.

L'eccezione è infondata.

Invero, essendo il 19/9/20 un sabato, deve trovare applicazione quanto disposto dall'art. 155, commi quarto e quinto, c.p.c. secondo cui “se il giorno di scadenza è festivo, la scadenza è prorogata di diritto al primo giorno seguente non festivo” (quarto comma), e “la proroga prevista dal quarto comma si applica altresì ai termini per il compimento degli atti processuali svolti fuori dall'udienza che scadono nella giornata di sabato” (quinto comma).

L'istanza di estromissione dal giudizio di **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE**, formulata dagli attori sulla base di una presunta “totale estraneità dal presente giudizio...in quanto soggetto estraneo all'oggetto della controversia”, non può trovare accoglimento siccome palesemente infondata.

**BANCA CREDITRICE PROCEDENTE** e come tale pienamente legittimata.

Invero l'opposizione agli atti esecutivi costituisce una causa inscindibile di cui sono legittimi contraddittori tutti i soggetti indicati nell'art. 485 c.p.c., e, dunque, il creditore pignorante, i creditori intervenuti, il debitore ed eventualmente gli altri interessati, tra cui l'aggiudicatario.

Ciò premesso ulteriormente si osserva quanto segue.

Con la seconda memoria ex art. 183 comma sesto c.p.c. la difesa di **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE** ha eccepito l'inammissibilità per tardività della memoria ex art. 183 comma sesto n. 1 c.p.c. di parte attrice.

L'eccezione è fondata.

Con ordinanza in data 12/7/21, pacificamente comunicata in data 13/7/21, sono stati concessi alle parti i termini di cui all'art. 183 comma sesto c.p.c..

Va a questo punto ricordato che secondo il consolidato orientamento della Suprema Corte la sospensione dei termini processuali in periodo feriale indicata dall'art. 1 della legge n. 742/del 1969 non si applica ai procedimenti di opposizione all'esecuzione, come stabilito dall'art. 92 del R.D. n. 12 del 1941, a quelli di opposizione agli atti esecutivi e di opposizione di terzo all'esecuzione, di cui agli artt. 615,617 e 619 c.p.c., ed a quelli di accertamento dell'obbligo del terzo di cui all'art. 548 dello stesso codice (per tutte Cass. Civ., Sez. VI, 18/9/17 n. 21568; con specifico riferimento all'opposizione agli atti esecutivi: Cass. Civ. n. 14591/07; Cass. Civ. n. 12250/07; Cass. Civ. n. 2140/06; Cass. Civ. n. 14601/04).

La Suprema Corte ha precisato che, anche a seguito dell'intervento riformatore di cui alla l. n. 52/2006, il procedimento di opposizione agli atti esecutivi, (come del resto, quelli relativi alle altre opposizioni in materia esecutiva), è sottratto all'operatività della disciplina della sospensione dei termini durante il periodo feriale prevista dalla l. 742/1969, sia con riferimento alla fase sommaria che con riguardo alla fase di cognizione piena, senza che abbia alcun rilievo che la consecuzione di questa abbia luogo mediante un'attività di iscrizione a ruolo del relativo affare agli effetti del suo svolgimento (Cass. Civ., Sez. II, 25/1/12 n. 1030).

Il termine di trenta giorni per il deposito della prima memoria ex art. 183 comma sesto c.p.c., nel caso di specie, scadeva pertanto il giorno 12/8/21, mentre la prima memoria nell'interesse degli attori è stata depositata solo il 13/9/21.

Non può pertanto essere presa in considerazione la memoria ex art. 183 comma sesto n. 1 c.p.c. in data 5/9/21 per gli attori e si deve fare riferimento alle conclusioni di parte attrice come precisate nell'atto introduttivo del giudizio, incidentalmente osservando che, per le stesse ragioni, anche la memoria ex art. 183 comma sesto n. 1 c.p.c., depositata nell'interesse degli **AGGIUDICATARI** in data 2/9/21, è tardiva.

Le conclusioni "in via cautelare" di cui all'atto introduttivo del giudizio sono superate dal fatto che si è ora giunti alla fase di merito dopo, appunto, lo svolgimento della fase cautelare, conclusasi con l'ordinanza 20/8/20 del G.E. oggetto di opposizione.

Quanto alle conclusioni formulate nel merito in via principale, a parte il fatto che "la procedura di vendita" è, pacificamente, ormai conclusa, di tal che non sarebbe nemmeno ipotizzabile una sua sospensione, in ogni caso va condiviso quanto già statuito dal Giudice dell'Esecuzione, circa il potere di sospendere la vendita ex art. 586 c.p.c., nell'ordinanza in data 20/8/20 (pagg. 2 e 3).

Appare utile riportare parte della motivazione di Cass. Civ., Sez. III, 21/9/15 n. 18451 (già citata dal G.E.), che ha affrontato approfonditamente ed esaustivamente la tematica in questione prendendo posizione circa l'asseritamente diverso orientamento di Cass. Civ., Sez. III, 18/4/03 n. 6269, citata dalla difesa degli attori in opposizione (v. atto introduttivo, pag. 7):

"9.1. Sono necessarie in primo luogo due avvertenze.

9.1.1. La prima riguarda il significato da annettere al fatto che la previsione nell'art. 586 c.p.c. dell'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione sia retta dal verbo "può".

Una volta che si consideri, per un verso che la norma indica il presupposto di detto esercizio facendo riferimento all'ipotesi in cui il giudice ritenga il prezzo offerto notevolmente inferiore a quello giusto e, per altro verso, che il potere viene esercitato in un momento, quello successivo all'aggiudicazione ed al versamento del prezzo, che è la risultante di una pregressa attività procedimentale, si impone una prima conseguenza ricostruttiva: il "può" non si presta affatto a giustificare una cd. discrezionalità del giudice dell'esecuzione nell'esercizio del potere disgiunta dalla necessaria individuazione di presupposti giustificativi.

Che il "può" sottenda l'esercizio di un potere discrezionale, non significa, come in ogni caso nel quale viene in giuoco la discrezionalità del giudice civile, che il potere possa essere esercitato al di fuori di presupposti che, invece, necessariamente debbono identificarsi ed assumono il valore di presupposti legittimanti l'esercizio del potere. Il "può", come in ogni caso nel quale la legge attribuisce al giudice nel quadro della disciplina del processo civile un potere con formule simili, sottende, in realtà, che il potere sorge se esistono condizioni che bisogna individuare.

Ciò per l'assorbente ragione che, inserendosi il potere nella sequenza processuale dal suo pregresso svolgimento non può in alcun modo essere indipendente, ma deve necessariamente trarre giustificazione proprio da esso, o meglio da quanto attraverso di esso risulta accaduto.

L'individuazione delle condizioni di insorgenza e, quindi, giustificative, del potere è necessitata, del resto, per la decisiva ragione che il suo esercizio, inserendosi in un processo, quello esecutivo, che è processo di parti e per il tramite del procedimento di vendita seguito fino all'aggiudicazione, è processo che coinvolge anche l'aggiudicatario, si presta ad interferire sulle situazioni coinvolte nell'esercizio della giurisdizione determinato dall'azione esecutiva. Di modo che non è tollerabile che si tratti di potere i cui limiti non debbano avere dei presupposti che necessariamente tengano conto dell'atteggiarsi delle situazioni soggettive coinvolte nel processo.

Tutti i soggetti coinvolti debbono sapere quali sono detti limiti ed il controllo della loro esistenza, una volta che essi siano definiti, inerendo alla correttezza della sussunzione della fattispecie concreta sotto l'ambito di giustificazione del potere del giudice dell'esecuzione, certamente possibile con l'opposizione

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

agli atti esecutivi, quando venga impugnata la decisione su di essa in sede di legittimità, si presta ad essere sindacato come vizio di violazione della norma regolatrice dell'esecuzione e, dunque, della norma di diritto applicata dal giudice di merito, sotto la specie della violazione e soprattutto falsa applicazione, cui allude l'art. 360 c.p.c., n. 3.

9.1.2. La seconda avvertenza concerne l'esegesi dell'art. 586 c.p.c. con riferimento al momento di insorgenza del potere di sospensione da esso regolato.

A stare alla lettera della norma questo momento sembrerebbe ricollegato al versamento del prezzo non all'aggiudicazione.

Senonché la lettera della legge è frutto di mancato coordinamento perché all'atto in cui il potere di sospensione venne introdotto dalla novella del 1991 il testo originario della norma, com'è noto, disponeva che "avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncia decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato ...".

In realtà l'interpolazione della previsione del potere di sospendere la vendita dev'essere intesa nel senso che tale potere non sorge effettivamente dopo il versamento del prezzo, che è regolato dall'art. 585 c.p.c., ma dopo l'avvenuta aggiudicazione.

Invero, il versamento del prezzo, avvenuta l'aggiudicazione, è regolato da un certo automatismo emergente dall'ordinanza dispositiva della vendita siccome emerge dal n. 7 dell'art. 576 c.p.c. e, pertanto, la sospensione della vendita, cioè la sospensione del procedimento di vendita, proprio perché il legislatore la dice tale nell'art. 586 c.p.c. deve essere considerata come un potere che sorge dopo l'aggiudicazione. Altrimenti il legislatore avrebbe parlato di sospensione dell'emissione del decreto di trasferimento.

Semmai il potere sospensivo può certamente essere esercitato quand'anche il versamento del prezzo sia avvenuto e ciò proprio in ossequio alla lettera della legge (si veda Cass. n. 6272 del 2003).

D'altro canto, l'esegesi prospettata è imposta anche dai termini del confronto che costituisce la base per l'esercizio del potere sospensivo secondo la norma: tali termini sono il prezzo di aggiudicazione, cioè quello che la norma chiama il "prezzo offerto", e "quello giusto". Il riferimento al "prezzo offerto" sottende chiaramente che affinché il potere possa esercitarsi rileva appunto il prezzo di aggiudicazione e tanto impone di ritenere che il potere stesso sorga dopo l'avvenuta aggiudicazione e non solo dopo l'avvenuto versamento del relativo prezzo.

Il principio di diritto che viene in rilievo è il seguente: "il potere di sospensione delle vendite da parte del giudice dell'esecuzione previsto dall'art. 586 c.p.c. sorge dopo l'aggiudicazione e non dopo il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario".

La precisazione è rilevante nella specie perché non è chiaro né dal ricorso né dalla sentenza impugnata e dagli altri atti prodotti se la disposta sospensione sia avvenuta prima o dopo il versamento del prezzo, mentre è chiaro che è stata disposta dopo l'avvenuta aggiudicazione.

Se l'art. 586 c.p.c. fosse da interpretare nel senso che solo dopo il versamento del prezzo sorge il potere del giudice di sospendere la vendita, sarebbe palese che la sollecitazione del ricorso ad esaminare l'ordinanza di sospensione a petto [così nel testo, N.d.R.] dell'art. 586 c.p.c. e la stessa motivazione della sentenza impugnata e del giudice dell'esecuzione anteriormente che fanno leva su quella norma avrebbero giustificato il potere sulla base di una norma che non l'avrebbe regolato.

9.2. Tanto premesso, ritiene in primo luogo il Collegio che l'art. 586 contenga due elementi di individuazione dei presupposti giustificativi del potere del giudice, uno in via diretta e l'altro in via indiretta, cioè risultante dalla collocazione stessa della norma nella sequenza procedimentale del processo esecutivo.

9.2.1. L'elemento presente in via diretta è quello della necessaria correlazione, desumibile dallo stesso tenore della norma, della nozione di "giusto prezzo" al concreto svolgimento dell'intera sequenza procedimentale della vendita fino all'approdo finale del pagamento del prezzo di aggiudicazione, cioè di quello che la norma chiama "prezzo offerto".

Poiché il prezzo offerto è la risultante del procedimento di svolgimento della vendita è palese che quando la norma prospetta che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello "giusto", suppone che il primo non corrisponda a quello "giusto" necessariamente per il modo in cui si è svolta la sequenza che ha portato a realizzarlo: si vuoi dire, cioè, che il prezzo corrispondente all'offerta deve risultare

"ingiusto" perché vi è stata un'anomalia che non lo ha reso o può non averlo reso "giusto" nella sequenza procedimentale.

Ciò può essere dipeso solo dalla circostanza che tale sequenza non ha avuto luogo secondo le modalità fissate dalla legge. Invero, se la sequenza procedimentale si fosse articolata senza anomalie rispetto alla normalità, la somma offerta sarebbe invece quella corrispondente al "prezzo giusto" perché essa si sarebbe determinata attraverso lo svolgimento di quella sequenza per come voluta dalla legge e dunque, il risultato non potrebbe non essere "giusto".

Occorre, dunque, che l'ingiustizia del prezzo sia stata determinata dalla verifica di quello che può definirsi un presupposto oggettivo: esso è rappresentato dalla circostanza che lo svolgimento della sequenza procedimentale abbia portato ad un esito finale, l'offerta in base alla quale è avvenuta l'aggiudicazione, che non appaia corrispondere al prezzo giusto che la sequenza procedimentale, se avesse avuto corso secondo la normalità dello schema tipico immaginato dal legislatore, avrebbe portato a conseguire.

9.3. Nella determinazione del presupposto del potere di cui all'art. 586 c.p.c., tuttavia, il segnalato elemento oggettivo non si può reputare sufficiente, in quanto va considerato che la sequenza procedimentale della vendita vede coinvolte nei vari momenti in cui si articola le parti del processo esecutivo, cioè il debitore, il creditore procedente e i creditori intervenuti, con le facoltà di interlocuzione che loro sono riconosciuti, e lo stesso giudice dell'esecuzione, con i poteri di cui all'art. 484 c.p.c..

Poiché gli atteggiamenti, positivi o negativi, tenuti da tutti tali soggetti sono idonei ad incidere sullo svolgimento della sequenza procedimentale, è palese che di tale incidenza e quindi, di essi non può non tenersi conto: in quanto incidenti o potenzialmente incidenti sulla sequenza procedimentale essi non possono non rilevare ai fini della giustizia o meno del prezzo di aggiudicazione, cioè del suo risultato. Ecco quello che appare come un elemento che nella norma dell'art. 586 c.p.c. non appare espressione del suo contenuto testuale, cioè del senso fatto manifesto dalle parole usate dal legislatore, bensì come un elemento desumibile indirettamente in ragione della sua collocazione nel processo esecutivo.

9.3.1. Ne segue, innanzitutto, che 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. Esse, in sostanza, o non hanno ritenuto di prospettarli prima che seguisse l'aggiudicazione, pur potendolo liberamente fare se del caso durante lo svolgimento del procedimento di vendita, o hanno comunque negligenemente ommesso di prospettarli.

Non si può ritenere che in una simile situazione di inerzia voluta o colpevole le parti, una sola o alcuna di esse, possano mutare atteggiamento ed evidenziare legittimamente al giudice dell'esecuzione i detti elementi in funzione dell'esercizio del potere di sospensione della vendita e delle rilevanti conseguenze che il suo positivo esercizio comporta.

Com'è noto la sospensione, una volta disposta, se la relativa valutazione giustificativa si dimostri corretta e si consolidi (per mancata proposizione di opposizione agli atti) o venga confermata (eventualmente a seguito di rigetto dell'opposizione agli atti), ha l'effetto di far caducare il procedimento di vendita, il che comporta la necessità di iniziarsene uno nuovo (si veda Cass. n. 6269 del 2003, per l'espressa affermazione che il provvedimento di sospensione della vendita emesso ai sensi dell'art. 586 c.p.c.) "poiché lo scopo della norma è quello innanzi evidenziato di restituire il processo esecutivo alla fase dell'incanto perché la gara tra gli offerenti si svolga per l'aggiudicazione del bene al prezzo giusto, necessariamente dalla ordinanza" dispositiva della sospensione "deriveranno, con la impossibilità di pronunciare il decreto di trasferimento del bene all'aggiudicatario, la revoca del provvedimento di aggiudicazione e di tutti i pregressi atti compiuti in conseguenza del disposto incanto, che occorrerà rifissare con le diverse modalità, all'esito della definizione della eventuale opposizione ex art. 617 c.p.c., per tutta la cui durata la vendita rimarrà sospesa").

9.3.2. Dal punto di vista del potere officioso del giudice dell'esecuzione si deve analogamente ritenere che, se egli ha conosciuto i fatti o gli elementi, noti a tutte le parti, durante la sequenza procedimentale oppure è stato messo in grado di conoscerli, ancorché le parti siano state ex voluntate loro silenti in proposito, non avendo egli esercitato come avrebbe potuto i poteri di cui all'art. 484 c.p.c. prima del momento ultimo dell'aggiudicazione, non possa più, sulla base del "può", dopo di essa, né d'ufficio né raccogliendo la sollecitazione di alcuna delle parti prima rimaste silenti, esercitare il potere.

L'esercizio del potere in una situazione in cui il giudice dell'esecuzione lo poteva esercitare prima dell'aggiudicazione e non lo ha esercitato apparirebbe, invero, frutto di una malcelata opzione "sovrana" e "dirigistica" della funzione del giudice dell'esecuzione nel processo di esecuzione forzata e sarebbe funzionale non all'assicurazione che l'esecuzione forzata e, quindi, il diritto di azione esecutiva, si realizzi al giusto prezzo, cioè a 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, bensì all'assicurazione - si potrebbe dire a vantaggio di un interesse astratto della legge, cioè non filtrato dagli effetti dei comportamenti delle parti del processo esecutivo ed anche delle inerzie o dimenticanze dello stesso giudice - che la realizzazione coattiva debba avvenire attraverso la trasformazione del bene pignorato in danaro necessariamente non "sotto costo", cioè ad un prezzo che prescindia dai comportamenti degli "attori" del processo stesso durante il magari lungo iter del procedimento di vendita.

Ebbene una simile opzione interpretativa, posto che il processo esecutivo, se è vero che è espressione del riconoscimento costituzionale del diritto di azione (si veda Corte Cost. n. 335 del 2004), attribuendo al giudice un potere che prescinde dai comportamenti tenuti dalle parti e segnatamente dal soggetto attivo dell'esecuzione forzata e che incide sul diritto del creditore procedente, contraddice l'idea che l'esecuzione forzata sia un processo in cui si tutela una situazione attiva di cui è dominus il titolare con il sacrificio di una situazione di cui lo è il debitore: poiché i comportamenti che le parti potevano tenere e non hanno tenuto sono espressione di questi due aspetti dell'azione esecutiva sovrapporre alla mancata tenuta di quei comportamenti il potere officioso del giudice contraddice la stessa natura delle situazioni coinvolte, quali situazioni riferibili alle parti.

E' vero, d'altro canto, che il potere di cui all'art. 586 c.p.c. è attribuito al giudice dell'esecuzione, ma gli è attribuito pur sempre in funzione della garanzia delle situazioni delle parti e, dunque, in modo che non può prescindere da come esse hanno gestito la rispettiva situazione giuridica. Tanto rende privo di giustificazione l'esercizio del potere dell'art. 586 sulla base di fatti ed elementi che le parti conoscevano e potevano liberamente prospettare prima dell'aggiudicazione.

Il potere officioso che si sarebbe potuto esercitare d'iniziativa del giudice dell'esecuzione durante lo svolgimento del procedimento di vendita fino all'aggiudicazione a prescindere dai comportamenti delle parti diventa dunque non più recuperabile ai sensi dell'art. 586 c.p.c., perché bisogna "rispettare" le implicazioni dell'atteggiamento tenuto dalle parti durante quello svolgimento una volta che esso è venuto a conclusione. Ad esse, se perseverano nel non evidenziare i fatti de quibus, sta evidentemente bene che l'esecuzione sia arrivata all'aggiudicazione nei termini in cui vi è arrivata. Esse avrebbero potuto liberamente intervenire prima evidenziando le situazioni che avrebbero dovuto bloccare o comunque incidere diversamente orientandola sulla procedura di vendita e non l'hanno fatto e, dunque, ad esse sta bene il modo ed il risultato del procedimento.

D'altro canto, si deve ribadire che, durante il corso della procedura di vendita il giudice dell'esecuzione che conosceva o avrebbe dovuto conoscere gli elementi di cui si discorre certamente avrebbe potuto intervenire sul corso della vendita attraverso l'esercizio dei suoi poteri di direzione ex art. 484 c.p.c. provvedendo a bloccare quel corso attraverso una misura semplicissima: la revoca dell'ordinanza dispositiva della vendita ed un nuovo provvedimento ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

Una volta avvenuta l'aggiudicazione l'esercizio del potere del giudice è non solo in grave contraddizione con il principio che lo svolgimento di un processo rappresenta anche un "costo" per la collettività in quanto impegna il "servizio giustizia", ma è anche in grave conflitto con la tutela della posizione dell'aggiudicatario, la cui posizione, se può risentire dell'incidenza di fatti sopravvenuti all'aggiudicazione o ignoti alle parti e al giudice o non conoscibili dalle une e dall'altro, non deve risentire di fatti che potevano dalle parti essere rappresentati e dal giudice comunque essere rilevati prima.

L'alternativa fra la sospensione e l'emissione del decreto di trasferimento si giustifica solo nel primo caso.

9.3.3. Va rilevato che quanto appena affermato circa l'impossibilità che fatti ed elementi che le parti, tutte le parti interessate, avrebbero potuto prospettare al giudice dell'esecuzione durante lo svolgimento della procedura di vendita, possano da tutte o da una di esse addursi utilmente dopo l'aggiudicazione prospettandoli al giudice (che li ignorava o avrebbe potuto conoscerli) per sollecitare la sospensione della vendita, confligge con quanto affermato da Cass. n. 6269 del 2003, là dove essa rimarcò che il potere della parte di prospettazione al giudice dell'esecuzione di elementi sollecitatori del potere dell'art.

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

586 c.p.c. che si sarebbero potuti prospettare prima dell'aggiudicazione non si poteva escludere, come invocava il ricorso allora deciso, adducendo che detta prospettazione sarebbe stata preclusa, perché si sarebbe dovuta far valere anteriormente con una tempestiva opposizione agli atti esecutivi.

Infatti, non v'è affatto bisogno di pensare alla preclusione del potere ai sensi dell'art. 617 per giustificare l'impossibilità di sollecitare utilmente il giudice dell'esecuzione sulla base di elementi noti o conoscibili con l'ordinaria diligenza che si sarebbero potuti prospettare durante il procedimento di vendita e prima dell'aggiudicazione: l'irrilevanza della prospettazione di tali elementi per giustificare il potere del giudice trova il suo fondamento nell'oggettiva impossibilità di ritenere che il consentire alla parte di prospettare ciò che prima non ha prospettato o per negligenza o per scelta tattica e dilatoria pur potendolo liberamente fare, possa dirsi funzionale all'esercizio del potere di sospensione perché il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello "giusto".

S'è già detto che l'atteggiamento passivo della parte ha concorso allo svolgimento della vendita come elemento che, in quanto dipendente dalla sua scelta legittima di non esercitare durante di esso il relativo potere di interlocuzione, ha determinato un prezzo di vendita "giusto", proprio perché risultante da una condotta liberamente e consapevolmente tenuta. Il prezzo è allora "giusto" perché si è determinato anche in ragione del consapevole e libero atteggiamento della parte. Onde essa non può prospettare elementi che lo potrebbero evidenziare come "ingiusto" solo prescindendo dal suo contributo causale all'esito della vendita.

Non v'è alcuna contraddizione, dunque, tra il confermare che il potere della parte di prospettazione nel corso della procedura di vendita di elementi incidenti sull'individuazione del giusto prezzo sfugge ai termini di cui all'art. 617 c.p.c. (conclusione che è giustificata dall'assenza di indici normativi che lo regolino in questo senso e impongano con la soggezione al termine decadenziale di cui a detta norma di far valere gli elementi conosciuti che giustificerebbero la sospensione del procedimento), e l'escludere che, se esso non sia stato esercitato, come avrebbe potuto liberamente, durante lo svolgimento del procedimento di vendita e prima dell'aggiudicazione, non possa più essere successivamente "recuperato" in funzione di una sollecitazione del potere di cui all'art. 586 c.p.c..

9.4. Si deve, poi, considerare l'evenienza che fatti o elementi idonei ad evidenziare che il prezzo di aggiudicazione sia notevolmente inferiore a quello astrattamente "giusto", possano essere stati conosciuti o conoscibili da una sola parte. Ciò può riguardare sia il momento anteriore alla stima sulla base della quale è stata disposta la vendita, sia un momento successivo durante lo svolgimento del procedimento di vendita.

Ci si deve chiedere se tale parte, pur non avendoli prospettati, sebbene avendovi interesse, all'atto della stima o durante lo svolgimento del procedimento di vendita, possa utilmente prospettarli dopo l'aggiudicazione chiedendo che il giudice dell'esecuzione li ponga a base del potere di cui all'art. 586 c.p.c..

9.4.1. Occorre al riguardo distinguere, cioè considerare se alla della loro rilevazione, per la loro natura, si possano dire oggettivamente interessate anche le altre parti oppure no: per esempio, riferendo tale conoscenza al solo debitore, se egli era a conoscenza di un elemento che non è stato rilevato all'atto della stima ed esso, se fosse stato fatto constare avrebbe portato ad un valore di stima maggiore (con la conseguenza che la procedura di vendita, partendo da una diversa e maggiore stima, avrebbe potuto verosimilmente portare ad un prezzo di aggiudicazione maggiore), è palese che il creditore precedente ed eventualmente anche quelli intervenuti titolati avranno interesse a che il nuovo elemento possa essere speso per giustificare la sospensione della vendita.

D'altro canto, poichè essi non potevano conoscere quell'elemento non si può pensare che avrebbero dovuto dedurlo con l'opposizione agli atti contro la stima. Tale opposizione poteva proporsi solo da chi quell'elemento conosceva e che ora, avvenuta l'aggiudicazione, ha mutato atteggiamento.

Allo stesso modo, se si tratti di fatto o di elemento conosciuto dal solo debitore soltanto durante lo svolgimento del procedimento di vendita, assume rilievo la circostanza che le altre parti lo hanno appreso solo quando il debitore sollecita il potere di cui all'art. 586 c.p.c. dopo l'aggiudicazione.

In ipotesi come queste, a condizione che risulti, però, che le altre parti non solo non hanno conosciuto quell'elemento, ma anche che nemmeno avrebbero potuto conoscerlo con l'ordinaria diligenza, si può e si deve ritenere che per esse l'elemento de quo rappresenti, ancorché addotto dalla parte che lo conosceva, un "fatto nuovo", del quale essi possono dichiarare di volersi avvalere.



Si deve, pertanto, reputare che il potere del giudice in questo caso possa esercitarsi. La ragione è che, dal punto di vista di chi solo ora l'ha conosciuto, l'elemento che conosceva ed avrebbe potuto conoscere solo l'altra parte, che l'ha prospettato solo dopo l'aggiudicazione, appare come un fatto del tutto nuovo. Questa novità evidenzia che, dal punto di vista della parte che lo apprende solo ora, il prezzo di aggiudicazione, essendo risultante da una loro partecipazione alla procedura di vendita nell'ignoranza incolpevole del fatto o dell'elemento nuovo solo ora da altri prospettato, non può considerarsi determinato in modo "giusto". E ciò perché la sua determinazione non è avvenuta secondo il modello previsto dal legislatore e, dunque, sulla base di una partecipazione consapevole e accompagnata dalla possibilità di interlocuzione connessa alla qualità di parte del processo esecutivo.

Compete, però, alla parte che solo ora apprende il fatto, negli esempi fatti al creditore procedente (che ha appreso il fatto nuovo in quanto prospettato solo ora dal debitore) valutare se assentire alla richiesta sospensione e, qualora detta pare non dia questo assenso, deve escludersi che il potere di sospensione possa esercitarsi: la ragione è che se il creditore che è il titolare dell'azione esecutiva non manifesta interesse (perché ormai reputa prevalente beneficiare dell'avvenuta realizzazione della vendita coattiva) a che si rinnovi il procedimento di vendita sulla base dell'elemento ignoto non considerato prima, la sospensione finirebbe per tutelare solo un comportamento privo di buona fede del debitore, che, nella posizione di soggezione in cui si trovava e pur dovendo essere interessato a che il prezzo di vendita del bene fosse determinato in modo corrispondente all'incidenza dell'elemento da lui conosciuto, in quanto in tal modo la sua responsabilità patrimoniale si sarebbe potuta dispiegare in conformità all'effettivo valore del bene ed in modo utile ad estinguere il suo debito in modo corrispondente, non ha ritenuto di attivarsi per far constare l'elemento in questione.

In tal caso la sua condotta risulta del tutto dilatoria, sicché non può essergli consentito, se il creditore non è d'accordo, di far valere quanto avrebbe potuto far rilevare prima.

La posizione dell'aggiudicatario, viceversa, proprio perché il procedimento di vendita non si è svolto nel modo normale ed idoneo a determinare il prezzo "giusto", non merita di essere tutelata e può essere sacrificata (naturalmente se il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello "giusto" determinato sulla base del fatto o elemento nuovo), in quanto la collocazione da parte della legge del potere di sospensione prima del decreto di trasferimento rende la sua situazione ancora non definitiva e, d'altro canto, egli ha un'aspettativa ragionevole e degna di tutela a che il potere non sia esercitato solo se il procedimento di vendita si sia svolto in modo normale, cosa che non è avvenuta, per essersi esso svolto senza che fosse conosciuto o conoscibile e, quindi, prospettabile come rilevante (o con il rimedio dell'opposizione contro la stima o durante lo svolgimento del procedimento di vendita) il fatto o l'elemento nuovo dalle parti diverse dal debitore che lo conosceva o avrebbe dovuto conoscerlo. In questo caso l'aggiudicatario non può sostenere che il procedimento di vendita ha portato ad una conclusione sulla base di un prezzo "giusto", perché vi è stata un'anomalia, un'interferenza illegittima (reticenza) nel processo esecutivo.

9.5. Giova precisare a questo punto che, invece, l'eventuale conoscenza oppure la conoscibilità con l'ordinaria diligenza di elementi idonei ad incidere sulla stima sia da parte del creditore sia da parte del debitore (cioè di tutte le parti), dovendosi ritenere che tale incidenza dovesse prospettarsi direttamente contro la stima in prima battuta mediante sollecitazione al giudice dell'esecuzione a prenderne atto e, in caso di rifiuto, con l'opposizione agli atti avverso il rifiuto, sono situazioni delle quali in alcun modo può immaginarsi la prospettabilità e, quindi, il "recupero" dopo lo svolgimento del procedimento di vendita mediante la sollecitazione al giudice dell'esecuzione ad esercitare il potere dell'art. 586 c.p.c..

E ciò ancorché su tale tardiva sollecitazione siano d'accordo tutte le parti, cioè sia il debitore che il creditore.

Occorre considerare che non essendosi esse avvalse del rimedio dell'art. 617 c.p.c. per ottenere un mutamento della stima, pur potendolo fare, la posizione dell'aggiudicatario non può essere incisa, perché lo svolgimento che ha portato alla vendita, avendo avuto seguito dopo comportamenti di acquiescenza delle parti del processo esecutivo, ha portato per definizione, sotto tale profilo, alla vendita per un prezzo "giusto".

Giova pure precisare che, qualora quegli elementi, conosciuti dalle parti, cioè sia dal creditore sia dal debitore, e non fatti valere contro la stima, non fossero stati conoscibili dal giudice dell'esecuzione, si deve escludere che possano essere posti a base del potere del giudice di cui all'art. 586 c.p.c. in quanto alcuna delle parti li prospetti o il giudice comunque ne venga a conoscenza:

la ragione è che v'è stata acquiescenza di tutte le parti e il potere del giudice, che bene avrebbe potuto estrinsecarsi prima dell'aggiudicazione, qualora egli avesse acquisito quella conoscenza anteriormente ad esso, oramai deve rispettare la situazione acquisita dall'aggiudicatario, le cui ragioni non possono essere sacrificate perché il potere del giudice servirebbe a porre rimedio solo all'inerzia colpevole delle parti e lo farebbe pretermettendo la natura del processo esecutivo di processo di parti, che dunque deve tenere conto dei comportamenti di esse.

9.6. V'è da considerare ancora come si atteggi il potere del giudice dell'esecuzione di fronte all'evenienza che vi sia stato un errore commesso dal c.t.u. incaricato della stima, non rilevato dalle parti e non rilevato dallo stesso giudice, ma eventualmente rilevabile sebbene da esse fin da dopo la formulazione della stima od anche nel corso del procedimento di vendita. Se il procedimento di vendita è seguito sulla base dell'errore, la scoperta di esso da parte del giudice solo dopo l'aggiudicazione, quale che ne sia la fonte sollecitatoria, poiché le parti sono state acquiescenti, non può portare alla sospensione della vendita.

Deve, dunque, decisamente escludersi che il potere possa esercitarsi per il fatto che il giudice dell'esecuzione si accorga sua sponte o su sollecitazione della o delle parti di un errore della stima utilizzata per disporre la vendita e ciò tanto se egli abbia utilizzato il coefficiente catastale quanto se abbia utilizzato una c.t.u. In questo secondo caso, se la c.t.u. è stata erronea gli interessati (creditori e debitore) se ne dovevano dolere e se non l'hanno fatto non v'è alcun interesse che possa giustificare l'esercizio del potere del G.E., che suppone situazioni in cui vi è la necessità di dirimere situazioni di potenziale contrasto di interessi. Infatti a creditori e debitore sta bene che si venda al prezzo di stima erroneo. Ciò non è in contrasto con l'idea che il potere del giudice comunque si configuri quando vi sono state interferenze illecite, in questo caso vi è situazione di coazione che esclude la rilevanza dell'inerzia dei soggetti interessati.

A diversa conclusione, naturalmente, si può pervenire se l'errore è stato frutto di un dolo, perché queste ipotesi rientra nel caso delle interferenze illecite, di cui si dirà immediatamente di seguito.

9.7. V'è ancora da dire che, naturalmente, il potere del giudice rimane naturalmente pieno, nel senso che non può dipendere in alcun modo dagli atteggiamenti delle parti, allorquando sul procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite dovute alla criminalità, organizzata o meno che sia, e comunque a fatti di reato: in tal caso l'inerzia delle parti nel far constare l'interferenza, sempre che ad esse sia divenuta nota, non è stata frutto di una libera scelta, ma di una coartazione o intimidazione e, dunque, il prezzo di aggiudicazione non può essere, sebbene determinato anche dal loro atteggiamento, il "giusto prezzo", cioè quello derivato da una procedura di vendita avvenuta secondo le regole: invero, non risulta osservata la regola di partecipazione delle parti del processo esecutivo perché esse sono state coartate o intimidite e, dunque, non hanno tenuto una condotta di cui possano essere ritenute responsabili.

10. In base ai rilievi svolti emerge un oggettivo ridimensionamento dell'individuazione che Cass. n 6269 del 2003 aveva fatto delle situazioni che giustificerebbero il potere di cui all'art. 586 c.p.c..

Si deve innanzitutto, per le ragioni sopra esposte, escludere che possano essere assunti a fondamento del potere semplicemente quelli che detta sentenza chiamò "fatti notori", cioè fatti conosciuti o conoscibili dalle parti del processo esecutivo e quindi anche dal giudice dell'esecuzione durante lo svolgimento del procedimento di vendita: essi avrebbero potuto e dovuto essere rilevati dalle parti e dal giudice all'inizio (salvo quelli esistenti all'atto della stima e contro di essa deducibili, che le parti avevano l'onere di far valere con l'opposizione agli atti) o durante il procedimento di vendita e prima dell'aggiudicazione.

Dei fatti conosciuti o conoscibili solo da una parte e non dalle altre e dal giudice si è detto che possono essere prospettati al giudice per l'esercizio del potere dell'art. 586 c.p.c., ma poi essere da lui posti in concreto a base del potere se le parti che non li conoscevano o non potevano conoscerli vi acconsentano, in quanto per esse tale fatti sono "nuovi".

Le interferenze illecite derivanti dall'azione criminale anche solo su alcuna delle parti del processo esecutivo ovvero su organi ausiliari della procedura rileveranno senz'altro.

Restano idonei a giustificare l'esercizio del potere i fatti storici veramente nuovi rispetto al procedimento di vendita, cioè quelli sopravvenuti dopo l'aggiudicazione.

Quelle che Cass. n. 6269 del 2003 aveva evocato come "le notizie e le informazioni dovunque e da chiunque attinte" si possono ritenere rilevanti solo alle condizioni che si sono sopra indicate.

Si deve, poi, rilevare che situazioni estranee all'ambito che può giustificare il potere sono la formulazione di offerte tardive e offerte in aumento: le prime sono irrilevanti appunto perché tardive e sarebbe del tutto contraddittorio che possano incidere sulla procedura come legittimanti il potere dell'art.

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

586; le seconde hanno la loro completa disciplina nell'attuale art. 584 c.p.c. e non possono determinare altri effetti.

10.1. Il Collegio rileva ancora: ad) che il ridimensionamento del potere dell'art. 586 c.p.c. si giustifica oggi ancora più nella nuova dimensione che il processo esecutivo ha assunto a seguito dell'innovazione rappresentata dall'introduzione dell'art. 2668-ter c.c. proprio per scongiurare il fenomeno della pendenza di esecuzioni immobiliari sine die: infatti, un'esegesi dell'art. 586 c.p.c. come quella voluta dal Tribunale di Palermo non è compatibile con tale innovazione; bb) che detto ridimensionamento si giustifica anche nell'ottica della compatibilità con le implicazioni del principio costituzionale della ragionevole durata del processo e con quelle che la ragionevolezza di tale durata assume sul piano della CEDU; cc) che lo stesso potere di cui all'art. 108 nel testo originario (in quello attuale a maggior ragione) si prestava a considerazioni non dissimili rispetto a quelle qui svolte.

11. Il principio di diritto che si deve enunciare sull'esegesi dell'art. 586 c.p.c. è il seguente: "Il potere di sospendere la vendita attribuito dall'art. 586 cod. proc. civ. (nel testo novellato dalla L. n. 203 del 1991, art. 19-bis) al giudice dell'esecuzione dopo l'aggiudicazione perché il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello "giusto" può essere esercitato allorché: 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 propri esse stesse, adducendo tale soltanto tardiva acquisizione di conoscenza come ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione"...

Nessuna delle predette ipotesi si è verificata nel caso di specie.

Va ricordato che, con la sentenza del 2015 citata, la Corte di Cassazione ha cassato una sentenza del Tribunale di Palermo che, rigettando una opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso l'ordinanza del G.E. con cui era stata revocata l'aggiudicazione ed era stato disposto di procedere nuovamente alla vendita dell'immobile staggito, aveva affermato di "doversi discostare dall'interpretazione della norma dell'art. 586 c.p.c." data dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 1612 del 2012, a suo dire confermativa delle precedenti sentenze nn. 4344 del 2010, 14634 del 2009, 23799 del 2007 e 8464 del 1999 (nel senso che la sospensione da detta norma prevista, pur formalmente modellata su quella di cui all'art. 108 della L.F., possa giustificarsi solo in presenza di interferenze illegittime nel procedimento di determinazione del prezzo, in ragione della sua introduzione con la L. n. 203 del 1991), dichiarando di condividere il diverso orientamento enunciato nella sentenza n. 6269 del 2003, nel senso che il presupposto applicativo dell'art. 586 non fosse solo l'esistenza di quelle interferenze.

La Suprema Corte, con la citata sentenza del 2015, ha invece ritenuto che "l'affermazione dell'esistenza di due distinti e contrapposti orientamenti non possa essere accettata, nei termini in cui, sebbene diffusamente, l'ha argomentata il Tribunale di Palermo".

Dopo attenta disamina delle decisioni che, secondo l'assunto del Tribunale di Palermo, sarebbero state in contrasto con quella del 2003 (disamina per la quale si rinvia alla motivazione della sentenza n. 18451/15, dal punto 7.2 al punto 7.2.8), la Suprema Corte ha statuito che "questo essendo lo stato della giurisprudenza di questa Corte sull'esegesi dell'art. 586 c.p.c., il Collegio, procedendo allo scrutinio dei motivi di ricorso, rileva preliminarmente, come del resto già preannunciato, che non è esatta la prospettazione della sentenza impugnata, là dove ha sostenuto che Cass. n. 6269 del 2003 sarebbe espressione di un orientamento diverso da quello espresso originariamente da Cass. n. 8464 del 1999 e che sarebbe stato poi seguito dalle altre sentenze evocate in motivazione", e, più oltre, che "la sentenza del 2003, in realtà, si pose allora in piena continuità con quella del 1999 e non le si può in alcun modo assegnare il valore di inaugurare un diverso orientamento".

L'orientamento di cui a Cass. Civ. Sez. III 21/9/15 n. 18451 è confermato dalla più recente Cass. Civ., Sez. III, 10/6/20 n. 11116, che espressamente la richiama, e nella motivazione della quale si legge tra l'altro:

"22. Non ravvisa il Collegio alcun motivo di discostarsi dall'approdo ermeneutico di Cass. 21/09/2015, n. 18451, raggiunto all'esito di una ampia, accurata ed esaustiva disamina dell'istituto della sospensione della vendita dopo l'aggiudicazione, che riconosce la legittimità dell'esercizio di quella potestà del giudice dell'esecuzione solo quando:

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

- a) si verifichino fatti nuovi successivi all'aggiudicazione;
- b) emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, ivi compresa la stima stessa;
- c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione;
- d) vengano prospettati, da una parte del processo esecutivo, fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione, non conosciuti nè conoscibili dalle altre parti prima di essa, purchè costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione.

23. Proiezione in sede esecutiva del principio della rilevanza della sola verità processuale, vale a dire di quella accertata con la corretta applicazione delle regole del processo di cognizione sulla ricostruzione o rappresentazione dei fatti quali presupposti del giudizio di diritto idoneo a regolare la fattispecie e definire la controversia, è il principio, da tempo consolidato nella giurisprudenza di legittimità, dell'identificazione del prezzo giusto con quello che risulta da un corretto svolgimento delle operazioni di vendita: allo stesso modo in cui non è giusto ciò che la parte ritiene o che comunque si sostiene al di fuori del giudizio di cognizione (ma solo quello che in esso viene accertato e definito tale), così non è giusto il prezzo soggettivamente reputato tale da uno dei soggetti del processo, ma solo quello che si forma all'esito del corretto funzionamento dei meccanismi processuali istituzionalmente deputati a determinarlo.

24. Del resto, neppure la valutazione dell'esperto stimatore condiziona la validità dell'ordinanza di vendita e dell'aggiudicazione, poichè anche il valore di mercato da lui individuato rappresenta un dato meramente indicativo (Cass. 10/02/2015, n. 2474; Cass. 31/03/2008, n. 8304) e poichè l'individuazione del giusto prezzo è rimessa all'esito della gara sollecitata tra gli offerenti estranei al processo e correttamente tenuta; e proprio la citata Cass. 18451/15 si diffonde sull'individuazione del giusto prezzo e sui suoi rapporti con quello di mercato, sicché è superfluo qui ogni approfondimento.

25. La stessa determinazione del prezzo al quale porre in vendita il bene staggito, che fa riferimento a quello di mercato, può legittimamente aver luogo in relazione ad ogni elemento, purchè non palesemente incongruo o avulso dal contesto economico o dagli elementi fondamentali della scienza dell'estimo, che colleghi la valutazione operata del prezzo base a cui porre in vendita il bene a quello che potrebbe essere il valore risultante in esito ad una contrattazione sul mercato, ovviamente tenendo conto delle peculiarità dello specifico settore delle espropriazioni immobiliari in cui comunque la vendita giudiziaria viene a collocarsi, come reso evidente anche dalle recenti modifiche legislative sul contenuto della relazione di stima (Cass. ord. 20/07/2016, n. 14968).

26. In tale ordito normativo, postulato ormai che la vendita giudiziaria abbia luogo alle stesse condizioni di una vendita volontaria e purchè in concreto il giudice dell'esecuzione - o il suo delegato - la faccia svolgere correttamente nelle migliori condizioni ricavabili in applicazione di tutti gli istituti a tale fine apprestati e doverosamente attivati o almeno tentati, quell'equiparazione comporta che la vendita volontaria non potrebbe verosimilmente conseguire un esito diverso o più vantaggioso; sicché è l'interazione col mercato dei beni oggetto della vendita giudiziaria a costituire idonea garanzia di ottenimento del massimo risultato giusto ed utile possibile.

27. A meno dell'attivazione di diversi istituti, significativamente estranei alla struttura di quello, è allora privo di base giuridica fare carico al processo esecutivo ed al sistema delle vendite giudiziarie (ed al giudice dell'esecuzione od ai suoi ausiliari) dello stato o dell'andamento del mercato ed in particolare dell'esito della vendita del bene a condizioni asserite come più svantaggiose rispetto a quelle di un mercato ideale o dei rischi che tanto possa accadere.

28. Infatti, del mercato e del suo andamento fanno parte non solo il suo peculiare settore incentrato sulle vendite giudiziarie, ma anche le crisi, più o meno cicliche e finanche di particolare gravità, che lo attraversano e che ne costituiscono uno sviluppo sfortunatamente plausibile, se non intrinsecamente connaturato: pertanto, anche quando si tratti di crisi di sistema, mancando interventi strutturali di spettanza del legislatore deve prevalere la tutela del corrispondente buon diritto consacrato in capo al creditore e la vendita del bene è sempre doverosa.

29. Ora, la vendita giudiziaria si attiva quando viene dato impulso dal creditore al processo esecutivo con l'istanza di vendita (Cass. 19/07/2004, n. 13354; Cass. Sez. U. 29/07/2013, n. 18185), tutto il successivo corso risultando officioso e del pari doveroso, salve le sole eccezioni previste espressamente (Cass. 14968/16, cit.) e comunque impregiudicate le ipotesi di chiusura anticipata (sulla cui nozione

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

basti qui un richiamo a Cass. ord. 10/05/2016, n. 9501) per il rilievo della impossibilità del raggiungimento dello scopo del processo.

30. E' ben vero che la norma non prevede espressamente una reiterabilità indefinita dei tentativi di vendita infruttuosi ed anzi parrebbe offrire, quale alternativa, solo l'amministrazione giudiziaria e per il non breve periodo di tre anni; ed è non meno vero che non sono mancati tentativi, anteriori però alle riforme dal 2005 e ad opera di una parte della giurisprudenza di merito (variamente accolta dai diversi contesti territoriali di applicazione), di contenimento dei tempi di persistenza infruttuosa del processo esecutivo - il cosiddetto processo esecutivo inane - mediante la previsione, adeguatamente prefigurata al momento dell'ordinanza di vendita, di un numero massimo di tentativi al cui infruttuoso esito ravvisare l'impossibilità non ascrivibile ad alcuno dei soggetti di esso - del processo stesso di raggiungere il risultato di soddisfacimento della creditoria azionata, con conseguente sua chiusura anticipata.

31. Tuttavia, è altrettanto vero che, ormai equiparato con le novelle dell'ultimo quindicennio il sistema delle vendite giudiziarie a quello delle vendite volontarie, nulla più osta - salvi i casi di chiusura anticipata (tra cui quelli di cui appresso o le conseguenze di peculiari condotte inerti delle parti a vario titolo onerate) - ad una reiterazione dei tentativi di vendita: tanto è consentito dalla tecnica possibilità di testuale riapplicazione circolare della disciplina prevista per il caso di vendita infruttuosa e, del resto, corrisponde a prassi largamente invalsa, sia pure opportunamente modulata nel senso della previsione di un limite dei ribassi o delle rifissazioni o del tempo destinato ai tentativi di vendita.

32. Certo, la reiterazione della fissazione delle vendite non può procedere all'infinito ed è allora legittima un'espressa preventiva autolimitazione (peraltro revocabile o modificabile) del relativo potere fin dall'ordinanza di vendita, intesa a razionalizzarla e contenerne numero e modalità: ma, salvi tutti gli altri casi di chiusura anticipata elaborati dalla giurisprudenza, il giudice ha il dovere, prima di dichiarare impossibile il raggiungimento del fine specifico dell'espropriazione consistente nella liquidazione alla base del soddisfacimento dei creditori, di procedere ad uno o più nuovi tentativi di vendita e di avvalersi - o di tentare di avvalersi, o di motivare congruamente sulle ragioni per le quali non si avvale - di tutti gli strumenti messi a sua disposizione espressamente dal codice (non ultima, almeno fino alla novella del 2019, la liberazione di tutti gli immobili staggiti, essendo intuitivo che solo quelli liberi possono essere venduti ad un prezzo conveniente per il venditore) o dall'elaborazione giurisprudenziale dei suoi poteri di direzione del processo (tra cui la rimodulazione del prezzo a base di gara, pure all'esito della rinnovazione della stima da parte dell'esperto).

33. E' ben vero che tra tali strumenti rientra, come invocata dai ricorrenti, proprio l'amministrazione giudiziaria: e tuttavia essa è fondata sulla specifica prognosi del recupero di un maggior valore di collocamento sul mercato all'esito dei periodi, più o meno prolungati, di sottrazione del bene dal circuito delle vendite e conseguente protrazione dei tempi del processo e di maturazione degli accessori dei crediti; la sua scelta implica allora un aggravio di costi ed oneri oltre che di tempi di definizione e resta pertanto dissonante dall'ordinaria dinamica della liquidazione del bene ormai irreversibilmente avviata.

34. Ne consegue che, pure rimanendo una valida alternativa a sua disposizione, ad essa può il giudice dell'esecuzione in via discrezionale preferire la rifissazione della vendita, potendo anche solo per implicito qualificare insussistenti i presupposti dell'amministrazione; sicchè non è viziata la rifissazione senza il previo tentativo di procedere ad essa.

35. Sul punto, va fatta applicazione del seguente principio di diritto: "poichè, impregiudicati i casi di chiusura anticipata del processo esecutivo, è legittima la reiterazione della fissazione della vendita anche con successivi ribassi del prezzo base e senza ricorso all'amministrazione giudiziaria, non integra un prezzo ingiusto di aggiudicazione, tanto meno idoneo a fondare la sospensione prevista dall'art. 586 c.p.c., quello che sia anche sensibilmente inferiore al valore posto originariamente a base della vendita, ove questa abbia avuto luogo in corretta applicazione delle norme di rito, nè si deducano gli specifici elementi perturbatori della correttezza della relativa procedura già elaborati dalla giurisprudenza (fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, ivi compresa la stima stessa; determinazione del prezzo fissato nella stima quale frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione; fatti o elementi conosciuti da una sola delle parti prima dell'aggiudicazione, non conosciuti nè conoscibili dalle altre parti prima di essa, purchè costoro li facciano propri), elementi perturbatori tra cui non si possono annoverare l'andamento o le crisi, sia pure di particolare gravità, del mercato immobiliare".

Esaurita la disamina della domanda formulata in via principale va osservato che, anche in relazione alla domanda formulata nel merito in via subordinata, deve trovare conferma quanto già statuito dal G.E. atteso che l'asserita violazione dell'art. 38 TUB, da cui conseguirebbe, secondo la prospettazione attorea, la nullità del titolo e così l'insussistenza del diritto di procedere ad esecuzione forzata, integra opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c., come tale inammissibile per tardività, essendo stata proposta dopo che è stata disposta la vendita (art. 615 comma secondo, ultima parte c.p.c.).

Le domande pertanto non possono trovare accoglimento e vanno rigettate.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, a favore di **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE** e degli **AGGIUDICATARI**, ex DM 55/14 e 37/18 avuto riguardo ai valori minimi per lo scaglione corrispondente.

La domanda di condanna ex art. 96 c.p.c. formulata da **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE** non può trovare accoglimento.

L'affermazione di responsabilità processuale aggravata richiede, come è stato osservato, la sussistenza di tre presupposti: 1) il carattere totale e non parziale della soccombenza; 2) l'elemento soggettivo consistente nell'aver l'attore agito (o il convenuto resistito) con mala fede o colpa grave (cioè consistente nella consapevolezza, o nell'ignoranza derivante dal mancato uso di un minimo di diligenza, dell'infondatezza delle proprie tesi, ovvero del carattere irrituale o fraudolento dei mezzi adoperati per agire (o resistere) in giudizio; 3) l'elemento oggettivo, rappresentato dalla dimostrazione della concreta ed effettiva esistenza di un danno subito dalla controparte come conseguenza diretta ed immediata di un simile comportamento, ciò che si ha quando appunto controparte deduca e dimostri la concreta ed effettiva esistenza di un danno in conseguenza di detto comportamento processuale.

Ove dagli atti del processo non risultino, come nel caso in esame, elementi obiettivi dai quali desumere la concreta esistenza del danno, nulla può essere liquidato a tale titolo, neppure ricorrendo a criteri equitativi (Cass. Civ. Sez. Lav.11/12/12 n. 22659).

#### P.Q.M.

Il Tribunale ogni contraria istanza eccezione e deduzione disattesa così provvede:

- 1) Dichiaro l'estinzione del giudizio nel rapporto tra attori e **SOCIETA' OMISSIS**;
- 2) Rigetto le domande svolte nei confronti di **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE** e nei confronti di **AGGIUDICATARI**;
- 3) Condanna **DEBITORI ESECUTATI**, in via tra loro solidale, alla rifusione delle spese del giudizio che liquida, in favore di **BANCA CREDITRICE PROCEDENTE**, in € 3972,00 per compensi, oltre rimborso forfetario spese generali 15% e a quanto dovuto per legge;
- 4) Condanna **DEBITORI ESECUTATI**, in via tra loro solidale, alla rifusione delle spese del giudizio che liquida, in favore di **AGGIUDICATARI**, in € 3972,00 per compensi, oltre rimborso forfetario spese generali e a quanto dovuto per legge.

Così deciso in Mantova nella camera di consiglio dell'intestato Tribunale il 6/9/22.

**IL GIUDICE**  
Dott. Andrea Gibelli