

■ IN QUESTO CASO, DOPO LA REVOCA DELL'AGGIUDICAZIONE, VENGONO DISPOSTI LA RESTITUZIONE DELLE SOMME VERSATE DAGLI AGGIUDICATARI E L'ADEGUAMENTO DEL PREZZO

Aste, vendita sospesa se il prezzo è troppo basso

Il Legislatore in questa decisione ha lasciato al giudice dell'esecuzione ampi margini di valutazione sull'equità dell'offerta

L'art. 586 comma 1 codice procedura civile riconosce al giudice dell'esecuzione il potere di sospendere la vendita forzata anche all'esito di aggiudicazione, se il prezzo offerto è inferiore a quello giusto; di talché si verifica l'impossibilità di pronunciare il decreto di trasferimento del bene, la revoca dell'aggiudicazione e degli atti ad essa consequenziali con consequenziale restituzione delle somme versate dagli aggiudicatari e la fissazione di un nuovo procedimento di vendita adeguando il prezzo base rispetto al reale valore del bene.

<La norma in esame - spiega l'avvocato Giorgia Viola - è stata introdotta con la legge 203/91, che conteneva varie disposizioni in materia di criminalità organizzata, per cui si è molto discusso del suo ambito di applicazione e più precisamente se il potere riconosciuto al giudice potesse essere adottato solo in presenza di illegittime interferenze nel procedimento di determinazione del prezzo delle vendite forzate immobiliari.

In un primo momento, la giurisprudenza si è orientata in questo senso; ma nel tempo tale interpretazione è stata superata, per cui oggi si può affermare che la condizione richiesta dall'art. 586 codice procedura civile ben può discendere da fattori del tutto fisiologici, come quello di eccessivi ribassi in conseguenza di una serie di aste deserte e che l'istituto della sospensione risponde all'esigenza generale di garantire la vendita ad un prezzo congruo e, quindi, non notevolmente inferiore a quello giusto.

L'orientamento della Cassazione

La norma - spiega ancora l'avvocato Viola - nulla dice sui criteri di individuazione "del prezzo giusto". Sul pun-

to, la Cassazione con la sentenza n. 6269 del 18/4/2003 ha statuito che essa è stata volutamente indicata dal legislatore come "generica e priva di riferimenti a parametri precisi allo scopo di consentirne la adattabilità alla varietà delle ipotesi possibili". In tal modo, il giudice dell'esecuzione, ai fini della valutazione, può avvalersi di elementi, anche indiziari, di natura più varia, quali, ad esempio, i fatti notori, la presentazione tardiva di offerte all'incanto, il deposito di offerte di aumento del sesto, le notizie e le informazioni dovunque e da chiunque atinte, i fatti nuovi e sopravvenuti alla stima del bene immobile oggetto della vendita all'incanto. Ove sussistano tali elementi, l'esercizio del potere discrezionale di sospensione è comunque sempre subordinato all'esistenza di una notevole sproporzione tra il prezzo di aggiudicazione e quello giusto o corrente di mercato del cespite pignorato, onde evitare che il processo esecutivo si concluda con una vendita ad un prezzo irrisorio.

Proprio in virtù di tale principio, si ritiene che il giudice dell'esecuzione è deputato a presidiare la garanzia del giusto prezzo anche nell'ambito della procedura esattoriale e tanto perché tale potere non è incompatibile con la finalità perseguita dallo speciale sistema normativo di cui al DPR n. 602/973 e funge da garanzia ulteriore, affinché - conclude l'avvocato Viola - l'esigenza della spedita realizzazione delle ragioni di credito riscuotibili mediante ruolo si coniughi opportunamente con la correlata esigenza del minor sacrificio possibile degli interessi particolaristici coinvolti nell'azione dell'amministrazione finanziaria>.