



ROBERTO RAPICANO

***L'aggiudicazione del compendio immobiliare pignorato, ad un prezzo inferiore al valore determinato nella perizia di stima, non può determinare l'estinzione della procedura esecutiva per infruttuosità.***

*“Poiché, 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, né 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 né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché 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”.*

*“In tema di espropriazione immobiliare, la peculiare ipotesi di chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c. ricorre e va disposta ove, invano applicati o tentati ovvero motivatamente esclusi tutti gli istituti processuali tesi alla massima possibile fruttuosità della vendita del bene pignorato, risulti, in base ad un giudizio prognostico basato su dati obiettivi anche come raccolti nell'andamento pregresso del processo, che il bene sia in concreto invendibile o che la somma ricavabile nei successivi sviluppi della procedura possa dar luogo ad un soddisfacimento soltanto irrisorio dei crediti azionati ed a maggior ragione se possa consentire soltanto la copertura dei successivi costi di esecuzione”.*

## **1. Il caso.**

Nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, i debitori esecutati proponevano istanza affinché il Giudice dell'Esecuzione (da ora G.E.) dichiarasse la chiusura anticipata, ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c., della procedura esecutiva pendente nei loro confronti, stante l'eccessiva convenienza delle condizioni di vendita relative al cespite pignorato, aggiudicato per una somma pari ad € 270.000,00, a fronte del valore stimato dal CTU pari ad € 780.000,00. I debitori lamentavano l'ingiustizia del prezzo posto a base d'asta del tentativo di vendita da esperire, ridotto eccessivamente rispetto a quanto stimato originariamente, ed il grave pregiudizio da essi subito per la potenziale aggiudicazione del compendio pignorato a condizioni eccessivamente convenienti rispetto al suo concreto valore: pertanto, a causa della crisi del mercato immobiliare e dell'eccessivo ribasso del prezzo di vendita, cagionato dal numero di ribassi già effettuati, gli istanti chiedevano dichiararsi la sospensione *ex art.* 586 c.p.c. e disporsi l'amministrazione giudiziaria dell'immobile staggito.

Il G.E. adito rigettava l'istanza cautelare e disponeva l'aggiudicazione del bene. Contro tale provvedimento i debitori spiegavano opposizione *ex art.* 617 c.p.c., domandando la chiusura anticipata del processo esecutivo *ex art.* 164-bis disp. att. c.p.c.; nelle more, il G.E. emetteva il decreto di trasferimento dell'immobile aggiudicato, impugnato anch'esso dai debitori con opposizione agli atti esecutivi. Riunite le opposizioni, il G.E. rigettava le istanze di sospensione formulate, giacché non sussistenti i requisiti *ex artt.* 586 c.p.c. e 164-bis disp. att. c.p.c. Introdotto il giudizio di merito, il Tribunale rigettava l'opposizione considerando: 1) il carattere eccezionale della sospensione di cui all'art. 586 c.p.c.; 2) l'indifferenza dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c. all'interesse del debitore, nel senso di considerare valide ed efficaci anche le vendite in cui il ricavato della vendita giudiziaria sia sufficiente a soddisfare parzialmente il ceto creditorio.

I debitori hanno adito, per la cassazione della decisione relativa al giudizio di opposizione *ex art.* 617 c.p.c., la Suprema Corte: la pronuncia n. 11116/2020 non condivide le doglianze formulate dai debitori e svolge alcune importanti considerazioni afferenti, tra l'altro, i principi fondanti del processo esecutivo, il “giusto prezzo” ricavato



dalla vendita forzata, il rapporto tra l'estinzione per infruttuosità del processo esecutivo e l'amministrazione giudiziaria del compendio pignorato.

## 2. L'estinzione anticipata per infruttuosità ex art. 164-bis disp. att. c.p.c.

Nonostante l'estinzione per infruttuosità della vendita giudiziaria sia applicabile a tutti i tipi di espropriazione forzata, le argomentazioni di seguito esposte riguardano esclusivamente le procedure esecutive insistenti su beni immobili, e ciò in considerazione del caso specifico su cui si innesta la pronuncia della Suprema Corte.

Cionondimeno, in tale sede non ci si può esimere, seppur nei limiti della necessaria sinteticità, di chiarire in quali termini opera la chiusura per infruttuosità delle espropriazioni mobiliari presso il debitore o presso i terzi. In particolare, va evidenziato che – in base al combinato disposto degli artt. 164-bis disp. att. c.p.c. e 540 bis c.p.c. – il creditore, in seguito all'esperimento infruttuoso dei tentativi di vendita seguenti al primo, ovvero quando la somma assegnata non sia sufficiente a soddisfare le ragioni dei creditori, può chiedere al G.E. di essere autorizzato ad integrare il pignoramento ex art. 518 c.p.c. Inoltre, l'art. 532 c.p.c., come riformato dal D.L. n. 83/2015, conv. con L. n. 132/2015, sancisce che laddove siano stati esperiti tutti i tentativi di vendita con esito negativo, come determinati nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e comunque non superiori a tre, il G.E. dispone la chiusura anticipata del processo esecutivo se non sono formulate istanze ex art. 540-bis c.p.c. ed anche in assenza dei presupposti di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c. Si tratta, dunque, di una peculiare ipotesi di chiusura anticipata della procedura esecutiva, più ampia di quella prevista dall'art. 164 bis disp. att. c.p.c., legata unicamente al compimento infruttuoso dei tentativi di vendita predeterminati dal G.E.: in altre parole, nell'espropriazione mobiliare, l'infruttuosità che comporta la chiusura anticipata della procedura esecutiva è prevista tipicamente.

Passando all'estinzione per infruttuosità della procedura esecutiva insistente sui beni immobili del debitore, è necessario – preliminarmente - delineare l'ambito normativo dell'istituto in commento.

L'art. 164-bis disp. att. c.p.c., introdotto dal D.L. 12 settembre 2014, n. 132, convertito con L. 10 novembre 2014, n. 162 e rubricato *infruttuosità dell'espropriazione forzata*, dispone: *"Quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo"*. Fino all'entrata in vigore dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c., la chiusura anticipata dell'espropriazione immobiliare, presumibilmente infruttuosa, non era codificata e – stante l'orientamento consolidatosi nella giurisprudenza di merito<sup>1</sup> - confluiva nell'ambito normativo dell'art. 187-bis disp. att. c.p.c.: l'infruttuosità veniva, quindi, annoverata fra le cause di estinzione atipica della procedura, stante il verificarsi di presupposti che impedivano di realizzare la vendita del compendio pignorato. Nel 2006, tuttavia, la Suprema Corte ha previsto la tassatività delle ipotesi di estinzione anticipata del processo esecutivo e l'esclusione, nell'ambito normativo delineato dall'art. 187-bis disp. att. c.p.c., dell'estinzione della procedura esecutiva per infruttuosità della vendita giudiziaria<sup>2</sup>. Con notevole ritardo rispetto al contrasto giurisprudenziale, il legislatore del 2014 ha conferito una collocazione sistematica alla chiusura anticipata per infruttuosità del processo esecutivo con l'introduzione dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c., la cui *ratio* non riconosce una tutela al debitore, per evitare la vendita forzata del compendio immobiliare pignorato ad un prezzo inferiore

<sup>1</sup> Tribunale Milano, 26 maggio 2004, con nota di Giorgetti, *L'estinzione atipica del processo esecutivo e i suoi rimedi*, in *Riv. esec. forz.*, 2005, 683; Tribunale Salerno 6 giugno 2002, n. 1799, in *Giur. merito*, 2004, 1377, con nota di Petrella, *L'estinzione atipica del processo di esecuzione: un istituto di creazione giurisprudenziale e la sua evoluzione alla luce dei moderni principi*.

<sup>2</sup> Cass., 19 dicembre 2006 n. 27148: *"Nell'attuale disciplina normativa dell'esecuzione forzata vige il principio della tassatività delle ipotesi di estinzione del processo esecutivo e, conseguentemente, non è legittimo un provvedimento di c.d. estinzione atipica fondato sulla improseguibilità per "stallo" della procedura di vendita forzata e, quindi, sulla inutilità o non economicità sopravvenuta del processo esecutivo. (Sulla base di tale principio la S.C. ha accolto il ricorso avverso la sentenza, con la quale un giudice dell'esecuzione aveva rigettato l'opposizione agli atti esecutivi, proposta contro l'ordinanza di estinzione parziale di un processo esecutivo, adottata dal giudice dell'esecuzione - dopo un avviso alle parti e nel presupposto dell'impossibilità di dar corso all'amministrazione giudiziaria per mancanza di domanda espressa delle parti - "per riconosciuta impossibilità del medesimo di conseguire alcun risultato in ordine ad un lotto assoggettato ad esecuzione"*".



rispetto a quello di mercato, ma – piuttosto – garantisce da un lato l'esigenza pubblicistica alla ragionevole durata della procedura esecutiva, *ex art.* 111 Cost., e dall'altro quella privatistica alla fruttuosità della procedura, per la soddisfazione, anche solo parziale, di tutti i creditori o di taluni di essi (nel caso in cui siano assistiti da legittime cause di prelazione).

Dunque, mediante la disciplina dettata dall'*art.* 164-*bis* disp. att. c.p.c., il legislatore ha introdotto una *species* tipica di estinzione anticipata del processo esecutivo ed uno strumento “*efficientista*”<sup>3</sup> nell'amministrazione della giustizia, permettendo al G.E. di estinguere le procedure rivelatesi infruttuose – rispetto ai crediti per cui si procede (siano essi titolati o meno), agli interessi maturati ed alle spese connesse allo svolgimento della procedura – prima del raggiungimento del proprio scopo<sup>4</sup>, secondo una valutazione rimessa al suo prudente apprezzamento.

Per poter dichiarare la chiusura anticipata della procedura esecutiva il G.E. dovrà valutare la sussistenza: a) dell'infruttuosità dell'espropriazione forzata; b) dell'impossibilità di soddisfare, anche parzialmente, le pretese dei creditori.

### 3. 3. L'infruttuosità nell'espropriazione forzata immobiliare.

È bene evidenziare che potrà parlarsi di chiusura anticipata *ex art.* 164-*bis* disp. att. c.p.c. per le procedure esecutive in cui sia stato depositato in atti l'elaborato peritale ed in cui sia stato espletato almeno un tentativo di vendita: il G.E., invero, compirà la valutazione circa l'infruttuosità tenuto conto del valore del compendio staggito, risultante dalla perizia di stima, e della “risposta” fornita dal mercato immobiliare. L'apertura della fase liquidatoria si rende necessaria giacché sarebbe arduo, per il G.E., motivare circa l'infruttuosità della procedura esecutiva in assenza di una perizia di stima ed a prescindere dall'espletamento di almeno un esperimento di vendita<sup>5</sup>, fatte salve le ipotesi in cui le caratteristiche oggettive del bene pignorato ne palesino la scarsa appetibilità per gli investitori.

Il G.E. potrà dichiarare l'estinzione per infruttuosità, quindi, nei casi in cui riscontri:

- la c.d. incapienza assoluta, qualora non vi sia possibilità di conseguire, secondo una valutazione prognostica, un “ragionevole soddisfacimento” delle pretese creditizie, poiché il ricavato della vendita permetterebbe, prededotti i costi della procedura esecutiva, un soddisfacimento irrisorio dei crediti per cui si procede;
- le scarse “probabilità di liquidazione del bene”, qualora la procedura esecutiva abbia ad oggetto un compendio immobiliare poco appetibile per i potenziali acquirenti. In tal caso la valutazione del G.E. prescinde dalla certezza matematica/contabile che il ricavato della vendita non sia sufficiente a soddisfare tutti i creditori, perché fondata sullo stato del compendio immobiliare e sulla possibilità di ottenere un positivo esito liquidatorio.

Merita un breve approfondimento, nell'ambito dell'estinzione per infruttuosità, la questione inerente ai rapporti tra gli artt. 164-*bis* disp. att. c.p.c. e 591, comma 1, c.p.c.<sup>6</sup>. In particolare, la Suprema Corte ha definito l'amministrazione giudiziaria come fase incidentale del processo esecutivo “*meramente eventuale e sussidiaria, che ha la funzione di sospenderlo in attesa di tempi in cui il mercato sia più favorevole*”<sup>7</sup>: dunque, il G.E. ne prevede, successivamente

<sup>3</sup> COSTANTINO, *L'interesse ad eseguire tra valore del diritto e abuso del processo*, in *Giusto proc. civ.*, 2015, 929 ss.

<sup>4</sup> Cass., SS.UU., 27 ottobre 1995 n. 11178 sancisce che lo scopo dell'espropriazione forzata immobiliare è rappresentata dalla “*alienazione del bene pignorato come mezzo per la soddisfazione dei crediti*”; successivamente, nello stesso senso, Cass., 29 settembre 2009 n. 20814.

<sup>5</sup> VINCRE, *sub art.* 164-*bis*, in SALETTI, VANZ, VINCRE (a cura di), *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, Torino, 2016, 377.

<sup>6</sup> Art. 591, comma 1, c.p.c.: “Se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il giudice dell'esecuzione dispone l'amministrazione giudiziaria a norma degli articoli 592 e seguenti, oppure pronuncia nuova ordinanza ai sensi dell'articolo 576 perché si proceda a incanto, sempre che ritenga che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568”.

<sup>7</sup> Cass., 19 dicembre 2006 n. 27148: “L'amministrazione giudiziaria dell'immobile è prevista dall'art. 591 c.p.c. come alternativa rispetto ad un incanto successivo al ribasso è rimessa alla decisione del giudice dell'esecuzione, a prescindere da una espressa domanda dei creditori precedenti, e non rappresenta una forma autonoma di esecuzione, ma costituisce una fase incidentale del procedimento di espropriazione, meramente eventuale e sussidiaria, che ha la funzione di sospenderlo in presenza di una contingenza negativa in attesa di tempi in cui il mercato sia più favorevole. Il suo scopo è di mantenere il valore stimato dei beni e di evitare la diminuzione che ne comporterebbe il ricorso ad un nuovo incanto”.



all'esperimento di vendita infruttuoso, l'attuazione se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle. Nonostante il codice di rito distingua la figura del custode da quella dell'amministratore giudiziario, al punto che la nomina del secondo determina la cessazione della custodia, non vi sono elementi per sostenere una contrapposizione tra le due attività, atteso che – ai sensi dell'art. 65 c.p.c. – anche il custode è tenuto a compiere un'attività di conservazione e di amministrazione; al più, quindi, ha senso discorrere di diverse funzioni, e cioè di funzione “conservativa” (tipica del custode) e funzione “gestoria” (tipica dell'amministratore giudiziario). Da quanto detto, si evince che l'amministrazione gestoria<sup>8</sup> è volta all'incremento del valore economico del cespite pignorato ed alla sottrazione dello stesso dal mercato per ottenere successivamente un maggior ricavato dalla vendita giudiziaria; pertanto, l'istituto di cui agli artt. 591, comma 1, 592 e ss. c.p.c. trova generalmente applicazione qualora la procedura coinvolga uno o più beni produttivi di reddito (ad esempio uno o più beni aziendali).

Considerato il breve inciso e lo scopo tipico del processo esecutivo, cioè il soddisfacimento dell'interesse del creditore, l'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. non può che costituire uno strumento residuale, di definizione anticipata dell'espropriazione immobiliare, tanto rispetto all'amministrazione giudiziaria del compendio pignorato quanto all'autorizzazione di un nuovo tentativo di vendita: invero, nei casi in cui il G.E. valuti positivamente l'infruttuosità, dovrà indicare le motivazioni secondo cui il nuovo tentativo di vendita, oppure l'amministrazione giudiziaria dei cespiti oggetto di procedura, siano considerate misure non convenienti (ad esempio: per le scarse probabilità di liquidazione del compendio staggito; per la scarsa apprezzabilità del prezzo di vendita rispetto all'importo complessivo dei crediti azionati e delle spese relative alla procedura; perché l'immobile non produce reddito). Ad avviso di chi scrive, invero, la pronuncia sull'infruttuosità non può fondarsi esclusivamente sull'esito infausto dei tentativi di vendita, previsti dall'art. 591 c.p.c. o diversamente stabiliti nell'ordinanza di delega *ex* art. 591-*bis* c.p.c., seppur non è dubitabile che l'esito infruttuoso degli esperimenti compiuti – nonostante il prezzo maggiormente conveniente dovuto ai successivi ribassi – possa costituire un grave e preciso indizio circa la chiusura anticipata del processo esecutivo<sup>9</sup>. Ciò in quanto l'aver espletato un determinato numero di tentativi di vendita, o la convenienza del prezzo rispetto alla stima originaria, non giustificano l'estinzione per infruttuosità nel caso in cui ricorrano elementi di fatto tali da permettere la prosecuzione della procedura esecutiva fino al raggiungimento del proprio scopo tipico e delle esigenze (di natura privatistica e pubblicistica) sottese.

#### 4. 4. Il ragionevole soddisfacimento delle pretese creditorie.

L'incerta formulazione dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. ha suscitato non poche perplessità negli operatori del diritto; in particolare, ci si è interrogati sul significato da attribuire all'inciso “ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori”: la dottrina, per vero, si è attestata su orientamenti contrapposti.

Per alcuni, è da escludere che possa essere proseguita un'azione esecutiva diretta al recupero delle sole spese connesse alla procedura, ciò in quanto: a) lo scopo del processo esecutivo è il soddisfacimento delle pretese dei creditori, pertanto laddove i costi della procedura eguagliano il (pronosticato) ricavato dalla vendita, oppure qualora il soddisfacimento dei crediti non sarà ragionevole (tenuto conto dell'ammontare dei crediti per cui si procede, del prezzo di vendita del compendio, nonché delle spese di esecuzione), la procedura stessa andrà senz'altro dichiarata estinta perché infruttuosa<sup>10</sup>; b) il “ragionevole soddisfacimento” va temperato con gli altri principi informatori del processo esecutivo, e cioè l'adeguatezza, la proporzionalità, l'economicità, la tutela del debitore a non vedersi destinatario di un'esecuzione ingiusta<sup>11</sup>. Ciò al fine di evitare che l'inutile prolungarsi di una procedura infruttuosa possa esporre l'erario, ai sensi dell'art. 2, comma 2 *bis*, L. n. 89/2001, ad una molteplicità di azioni risarcitorie per irragionevole durata del processo.

<sup>8</sup> FONTANA – VIGORITO, *Le procedure esecutive dopo la riforma: le vendite immobiliari*, in *Itinerari nel processo civile*, Milano, 2007, 463 e 464.

<sup>9</sup> POLIZZI, *L'infruttuosità dell'espropriazione forzata tra i primi chiarimenti operativi*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2015, I, 1038.

<sup>10</sup> LODOLINI, *La chiusura anticipata della procedura per infruttuosità e l'estinzione per mancato espletamento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche*, in *Riv. esec. forz.*, 2016, 421; FARINA, *L'ennesima espropriazione immobiliare «efficiente» (ovvero accelerata, conveniente, rateizzata e cameralizzata)*, in *Riv. dir. proc.*, 2016, 143.

<sup>11</sup> TARZIA, *Il giusto processo di esecuzione*, in *Riv. dir. proc.*, 2002, 338, ss.



Tale orientamento dottrinale propende, dunque, per l'applicazione al processo esecutivo dei criteri utilizzati per la chiusura anticipata del fallimento, ai sensi dell'art. 118, comma 1, n. 4 L.F.<sup>12</sup>.

Per altro orientamento, invece, non può essere dichiarata la chiusura anticipata del processo esecutivo né in seguito al mero espletamento di un numero determinato di tentativi di vendita, né qualora il ricavato dalla vendita giudiziaria – conseguente ai successivi ribassi -sia inferiore rispetto al valore determinato dalla perizia di stima e sufficiente al solo recupero delle spese di procedura, giacché il dato letterale dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. non sembra parametrare la prosecuzione della procedura esecutiva al raggiungimento, mediante le operazioni di vendita compiute dal professionista delegato, di una “soglia percentuale minima” del credito azionato<sup>13</sup>.

La giurisprudenza, di merito e di legittimità, ha interpretato il “ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori” nel senso che la mera sproporzione tra valore del compendio pignorato, individuato nella perizia di stima, e prezzo di vendita non può – di per sé sola – giustificare l'applicazione dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.<sup>14</sup>.

## 5. 5. La questione giuridica ed i principi affermati dalla Corte: la sentenza n. 11116/2020.

Si passa, quindi, alla disamina delle questioni affrontate dalla Suprema Corte.

La pronuncia in commento per un verso ripercorre l'orientamento giurisprudenziale preminente, consolidatosi in tema di chiusura anticipata dell'espropriazione forzata, per altro si colloca – salvo quanto si osserverà nelle considerazioni finali- nel solco delle *best practices* giurisprudenziali, dottrinali e legislative, volte ad approntare maggiore tutela del credito bancario e delle imprese<sup>15</sup> nel processo esecutivo.

La Corte si sofferma su alcune considerazioni preliminari rispetto ai temi oggetto della presente trattazione, si ricorda: “giusto prezzo” ottenuto dalla vendita giudiziaria e chiusura anticipata della procedura esecutiva.

In primo luogo, dopo aver ribadito che, anche nel processo esecutivo, vige il principio dell'accesso al Giudice costituito per la tutela giurisdizionale dei propri diritti<sup>16</sup>, la Corte precisa che l'espropriazione forzata costituisce uno strumento di effettività del sistema giuridico, in quanto sarebbe deleterio, in termini di giustizia sostanziale, se un provvedimento giurisdizionale definitivo risultasse inoperante sul piano concreto<sup>17</sup>.

<sup>12</sup> MONTANARI, *Profili di rilievo per l'analisi sistematica in un recente intervento riformatore in tema di esecuzione forzata*, in *Giusto proc. civ.*, 2015, 701.

<sup>13</sup> FRANCOLA, *Art. 19 – Misure per l'efficienza e la semplificazione del processo esecutivo*, in AA.VV., *La nuova riforma del processo civile. Degiurisdizionalizzazione, processo e ordinamento giudiziario nel D.L. 132/2014, conv. in L. 162/2014*, a cura di SANTANGELI, Roma, 2015, 332.

<sup>14</sup> In giurisprudenza, Cass., 21 settembre 2015 n. 18451: “Il potere di sospendere la vendita, attribuito dall'art. 586 c.p.c. (nel testo novellato dall'art. 19 bis della legge n. 203 del 1991) al giudice dell'esecuzione dopo l'aggiudicazione perché il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello giusto, può essere esercitato allorquando: 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, 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 né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione”; Trib. Roma, 1 ottobre 2015, in *Foro it.*, I, Torino, 2016, 2344 ss., con nota di DESIATO.

<sup>15</sup> CAPPONI, *Il giudice dell'esecuzione e la tutela del debitore*, in *Riv. dir. proc.*, 2015, 1461.

<sup>16</sup> Cass., 23 luglio 2019 n. 19883: “(...) allorquando, nel processo civile o amministrativo, sia stata fatta valere dinanzi al giudice una situazione giuridica soggettiva sostanziale di vantaggio e questa sia stata riconosciuta al suo titolare con decisione definitiva ed obbligatoria (“fase” processuale della cognizione) e, tuttavia, tale decisione non sia stata spontaneamente ottemperata dall'obbligato ed il titolare abbia scelto di promuovere l'esecuzione del titolo così ottenuto (“fase” processuale dell'esecuzione forzata o dell'ottemperanza) - la garanzia costituzionale di effettività della tutela giurisdizionale e l'art. 6, par. 1, della CEDU, come interpretato dalla Corte di Strasburgo, impongono di considerare tale articolato e complesso procedimento come un “unico processo” scandito, appunto, da “fasi consequenziali e complementari”; in tema di tutela giurisdizionale dei diritti si vedano anche Corte Cost., 7 giugno 2010 n. 198, 25 luglio 1996 n. 312, 8 settembre 1995 n. 419, in [www.cortecostituzionale.it](http://www.cortecostituzionale.it).

<sup>17</sup> Corte Giustizia dell'Unione Europea, 30 giugno 2016, Toma e Biroul Executorului Judecătoresc Horatiu Vasile Cruduleci, C-205/15, punto 43, in [www.dpce.it](http://www.dpce.it); Corte Giustizia dell'Unione Europea, Grande Camera, 29 luglio 2019, Alekszj Torubarov c/ Bevándorlási és Menekeiltügyi Hivatal, C-556/17, punto 57, in [www.curia.europa.eu](http://www.curia.europa.eu).



In tal senso, il ragionamento svolto dalla Corte evidenzia che – nella disciplina nazionale del processo esecutivo – la tutela del debitore è fortemente attenuata, salvo il diritto a partecipare ad un processo regolare, risultando invece preminente la soddisfazione del creditore: ed infatti lo scopo dell'espropriazione forzata coincide col ripristinare il diritto del creditore e garantirne la soddisfazione; il pregiudizio che, inevitabilmente, deriva al soggetto passivo dell'espropriazione immobiliare, per la perdita del bene di sua proprietà, è pur sempre subito *secundum ius*, in quanto scaturisce direttamente dalla condotta del debitore, accertata in un apposito giudizio di cognizione, nell'inadempimento della propria prestazione.

La Corte affronta, dunque, la questione del “giusto prezzo”, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., ottenuto dalla vendita giudiziaria.

Sulla base del proprio consolidato orientamento giurisprudenziale<sup>18</sup>, la Corte considera sempre “giusto” il prezzo di vendita determinato nella perizia di stima ed ottenuto all'esito della (eventuale) gara fra gli offerenti, laddove sia stato individuato o conseguito secondo le regole prefissate dal codice di rito: in linea generale, va comunque precisato che le osservazioni svolte dalle parti sul valore dell'immobile non hanno rilevanza se non opportunamente motivate (ad es. per irregolarità riscontrate nell'attività dell'esperto stimatore), né può essere riconosciuto valore vincolante alla perizia di stima, nel senso di considerare l'attività di stima condizione di validità dell'ordinanza di delega o dell'aggiudicazione, atteso che il prezzo determinato nella perizia rappresenta un valore indicativo, e come tale suscettibile di un diverso riscontro economico in sede di vendita giudiziaria.

Nel prosieguo dell'argomentare, la Corte, accostando la vendita giudiziaria alla vendita volontaria, sempre che siano rispettate le condizioni migliori per porre all'asta il compendio pignorato, reputa non fondate le contestazioni basate sull'andamento negativo del mercato immobiliare e sulle condizioni – maggiormente svantaggiose – offerte dal processo esecutivo e dal sistema delle vendite giudiziarie rispetto alla vendita privata. Invero, le condizioni più o meno svantaggiose della vendita, ad avviso della Corte, dipenderebbero non dall'insistenza della procedura esecutiva sul compendio pignorato ma dalla ciclicità del mercato immobiliare che ne può alterare, anche in modo sensibile, il valore: tale considerazione non può, se non in casi eccezionali, precludere la doverosa vendita del bene al fine di soddisfare il diritto del creditore. Si è parlato di “doverosa vendita” perché in seguito all'istanza di vendita ed alla delega delle operazioni *ex art. 591-bis c.p.c.*, la procedura esecutiva non necessita dell'impulso del creditore procedente, dunque la stessa continuerà il proprio corso fino all'estinzione anticipata, per impossibilità di conseguire il proprio scopo tipico, oppure fino alla distribuzione del ricavato ottenuto dalla vendita. Al riguardo, si evidenzia che, per evitare la persistenza in vita di una procedura esecutiva “inane”, la giurisprudenza di merito, con prassi non omogenea e per le argomentazioni sviluppate nel § 2, ha introdotto nelle ordinanze di delega un numero predeterminato di tentativi di vendita in seguito ai quali il G.E. dovrebbe disporre la chiusura anticipata del processo esecutivo per impossibilità di liquidare il compendio immobiliare staggito.

La Corte si sofferma, poi, sul rapporto tra l'amministrazione giudiziaria del compendio pignorato e la chiusura anticipata *ex art. 164-bis disp. att. c.p.c.*

Dalla pronuncia si evince che il G.E., prima di dichiarare l'estinzione per infruttuosità, dovrà autorizzare il rinnovo degli esperimenti di vendita oppure avvalersi degli strumenti di direzione del processo esecutivo previsti dal codice di rito. Fra questi ultimi va annoverata l'amministrazione giudiziaria del compendio pignorato *ex art. 591, comma 1, c.p.c.*, da preferirsi rispetto all'estinzione per infruttuosità giacché diretta alla prosecuzione del processo esecutivo ed al conseguimento – secondo una valutazione probabilistica – di una maggiore somma da distribuire in seguito alla sottrazione del compendio pignorato dal mercato immobiliare ed alla sua gestione (da intendersi come riscossione dei canoni di locazione o delle indennità di occupazione) per il lasso temporale determinato. Se per un verso l'amministrazione giudiziaria permette di conseguire un ricavato maggiore da distribuire, in seguito alla

---

<sup>18</sup> Cass., 10 febbraio 2015 n. 2474: “In tema di espropriazione forzata, non incide sulla validità dell'ordinanza di vendita all'incanto la circostanza che il prezzo base sia stato fissato con riferimento ad una stima effettuata da un esperto, verosimilmente inferiore al valore effettivo di mercato, trattandosi di un dato indicativo, che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti”; nello stesso senso Cass., 31 marzo 2008 n. 8604.



vendita giudiziaria a condizioni di maggior favore offerte dal mercato immobiliare ed alla distribuzione delle rendite ricavate dalla gestione, per altro verso determina *ex se* un aggravio della procedura in termini di rapida definizione nonché di costi ed oneri dovuti dal debitore; dunque, nei casi di compendio immobiliare non produttivo di reddito (per sua natura o perché non è in essere alcun contratto di locazione), il G.E. ben potrà preferire, all'amministrazione giudiziaria, una più rapida definizione del processo esecutivo autorizzando un nuovo esperimento di vendita.

Per tale motivazione la Corte ha rigettato il motivo formulato dai debitori, volto ad ottenere l'amministrazione giudiziaria del compendio immobiliare pignorato.

Successivamente, la Corte affronta la seconda questione della sentenza in commento, connessa all'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.: muovendo dalla relazione al disegno di Legge n. 162/2014, di conversione del D.L. n. 132/2014, non solo è escluso che l'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. possa costituire uno strumento, posto a tutela dell'interesse del debitore a non vedere svenduto l'immobile staggito con la vendita giudiziaria, ma riafferma la piena corrispondenza della norma ai principi ispiratori (di natura pubblicistica e privatistica) del processo esecutivo.

La codificazione del principio di economicità della procedura mediante l'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. (da intendersi come valutazione tra vantaggi e svantaggi connessi all'instaurazione del giudizio di esecuzione, tanto per le parti che per l'ordinamento, anche in termini risorse necessarie a rendere effettivo il diritto azionato dal creditore), imporrebbe al G.E. di precludere financo l'attivazione delle procedure le cui probabilità di esito fruttuoso, anche parziale, non siano apprezzabili. Dunque, per evitare che il fine del processo esecutivo coincida con la produzione di costi non recuperabili, stante il presumibile valore di realizzo del compendio pignorato, il G.E. dovrà disporre l'estinzione anticipata dei procedimenti che non permettano un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori.

Riguardo all'operatività dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. la Corte ritiene – contrariamente alla posizione assunta da parte della giurisprudenza di merito ante riforma del 2005 – che non possa disporsi la chiusura anticipata del processo esecutivo sulla base dei tentativi di vendita esperiti senza esito positivo: invero, il G.E. estinguerà la procedura esecutiva solo se abbia preventivamente posto in essere tutti gli strumenti individuati dal codice (come l'ordine di liberazione o l'amministrazione giudiziaria) per giungere alla vendita del compendio staggito ad un prezzo idoneo alla soddisfazione non irrisoria dei crediti per cui si procede e secondo tempi ragionevoli.

Inoltre, considerato che la procedura esecutiva deve pur sempre tendere al soddisfacimento del diritto del creditore, la chiusura anticipata va disposta ove la (eventuale) nuova perizia di stima non possa condurre, per eventi verificatisi nelle more della procedura esecutiva, ad individuare un valore maggiore del compendio pignorato e non sia conveniente disporre l'amministrazione giudiziaria o autorizzare un nuovo tentativo di vendita, giacché: 1) l'immobile pignorato non risulta appetibile per gli investitori del mercato immobiliare; 2) il ricavato dell'eventuale aggiudicazione permette di coprire i soli costi della procedura (c.d. incapienza assoluta); 3) l'aggiudicazione permette di realizzare una somma superiore ai costi della procedura, ma comunque irrisoria rispetto ai crediti del precedente e degli intervenuti.

Secondo quanto risulta dalla pronuncia in commento, il G.E. dovrà compiere una valutazione positiva sull'infruttuosità della procedura esecutiva ogniqualvolta il compendio pignorato – per caratteristiche oggettive preesistenti o sopravvenute – appare non vendibile o vendibile a condizioni tali da permettere il soddisfacimento irrisorio dei creditori. Contrariamente, il processo esecutivo dovrà proseguire, mediante l'autorizzazione di un nuovo tentativo di vendita oppure con l'amministrazione giudiziaria del compendio pignorato, se il potenziale ricavato dalla vendita, in uno con le somme riscosse per l'attività di amministrazione giudiziaria (es. canoni di locazione o indennità di occupazione), è tale da permettere il soddisfacimento ragionevole dei creditori.

La Corte rigetta, dunque, anche il motivo basato sulla violazione dell'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c. e conclude il passaggio motivazionale della sentenza reputando che il prezzo di aggiudicazione del compendio pignorato non può essere considerato ingiusto, atteso che permette un soddisfacimento non irrisorio, pari circa al 49%, dei crediti azionati nella fattispecie scrutinata.

## 6. 6. Considerazioni finali



La sentenza in commento fornisce alcuni importanti chiarimenti circa gli aspetti critici della chiusura anticipata della procedura esecutiva infruttuosa nonché del “giusto prezzo” della vendita forzata. Le dette precisazioni assumeranno maggiore rilevanza pratica, ad avviso di chi scrive, anche in vista del probabile incremento delle procedure esecutive dovute alla crisi pandemica, al fine di permettere una corretta instaurazione e/o prosecuzione delle espropriazioni forzate.

Innanzitutto, si evidenzia che la Suprema Corte ribadisce “l’indeffettibilità della tutela giurisdizionale in sede esecutiva” come diritto informatore dell’ordinamento nazionale e sovranazionale, in quanto il processo esecutivo è considerato strumento di effettività delle ragioni creditorie laddove la prestazione contenuta nel titolo, giudiziale o stragiudiziale, non sia stata spontaneamente adempiuta dal soggetto ivi obbligato. Compatibilmente a quanto affermato, depono la conclusione cui giungono le Sezioni Unite in tema di “giusto prezzo” (*rectius* prezzo giustamente determinato) *ex* art. 586 c.p.c.: esso va inteso come il prezzo che – oggettivamente – risulti dal corretto svolgimento della procedura esecutiva e non ciò che – soggettivamente – venga ritenuto tale dal giudice o dalle parti. In chiave sistematica, facendo idealmente un passo indietro rispetto la pronuncia in commento, giova precisare che l’art. 586 c.p.c., risultante dalle modifiche intervenute con l’art. 19-*bis* L. n. 203/1991 (recante “provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell’attività amministrativa”), persegue la finalità di scongiurare le ingerenze illecite, o gli errori di altra natura interni alla procedura esecutiva, nelle vendite all’asta e nella determinazione del prezzo di vendita del compendio pignorato. In altre parole, il G.E. non potrà valutare la corrispondenza tra il prezzo di realizzo della vendita forzata ed il valore di mercato del bene, tuttavia dovrà sospendere la vendita qualora accerti che il sistema delle offerte sia stato alterato da elementi devianti, interni o esterni alla procedura esecutiva<sup>19</sup>, idonei a determinare un prezzo “notevolmente inferiore a quello giusto”. Sotto tale profilo interpretativo, va analizzata anche la pronuncia in commento, la cui portata innovativa non è insita nella sola qualificazione del giusto prezzo di vendita come quello derivante dal corretto e lineare svolgimento del procedimento esecutivo, ma – altresì - dall’esclusione delle crisi inerenti il mercato immobiliare, anche particolarmente gravi, dagli elementi idonei ad alterare il regolare svolgimento dell’espropriazione forzata. Le considerazioni che precedono, peraltro, si pongono in armonia con l’esigenza primaria del processo esecutivo, e cioè il soddisfacimento delle pretese creditorie, mentre le conseguenze negative per il debitore – tra cui ben possono farsi rientrate gli andamenti ciclici del mercato immobiliare - non assumono rilevanza, salvo il diritto al regolare svolgimento della procedura.

Parimenti condivisibile è la conclusione cui giunge la Corte in tema di “ragionevole soddisfacimento” dell’interesse dei creditori. Dunque, ai fini dell’estinzione della procedura per infruttuosità, il G.E. dovrà valutare se: a) la procedura esecutiva sarà ancora idonea a far conseguire una somma significativa ricavata dalla vendita giudiziaria, mediante le attività ulteriori da compiersi, che permetta un “soddisfacimento non irrisorio” dei crediti azionati; b) il compendio pignorato posto in vendita risulti vendibile a condizioni tali da permettere il soddisfacimento solo irrisorio delle spese di procedura e/o dei crediti per cui si procede. Con ogni evidenza, è solo nella seconda delle ipotesi che la procedura esecutiva sarà oggetto della pronuncia *ex* art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.

In buona sostanza, la Suprema Corte ha identificato – seppur nei limiti della discrezionalità riconosciuta al G.E. nella valutazione del caso concreto – il ragionevole soddisfacimento di cui all’art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. nel “soddisfacimento non irrisorio” delle pretese creditorie mediante il ricavato della vendita forzata, nonché delle (eventuali) somme derivanti dalle attività di custodia/amministrazione giudiziaria del compendio staggito.

---

<sup>19</sup> Prima della pronuncia in commento, Cass., 3 febbraio 2012, n. 1612: “In tema di esecuzioni immobiliari, la facoltà di sospendere la vendita ai sensi dell’art. 586 c.p.c., nel testo novellato dall’art. 19 bis della legge 12 luglio 1991, n. 203, persegue lo scopo di contrastare tutte le possibili interferenze illegittime nel procedimento di fissazione del prezzo (...)” e Cass., 23 febbraio 2010, n. 4344: “La norma di cui all’art. 586 c.p.c. (come novellata dall’art. 19-bis della legge 203 del 1991), secondo cui il giudice dell’esecuzione “può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto”, è formalmente modellata su quella di cui all’art. 108 della legge fall., ma persegue lo scopo di contrastare tutte le possibili interferenze illegittime nel procedimento di determinazione del prezzo delle vendite forzate immobiliari, attese la collocazione nel più generale contesto della citata legge n. 203 del 1991 (...)”.





Meno convincenti appaiono le valutazioni espresse dalle Sezioni Unite, circa il rapporto fra chiusura anticipata ed economicità della procedura esecutiva, nella parte motiva in cui richiamano un proprio precedente<sup>20</sup> in tema di accesso alla tutela giurisdizionale per i crediti di minima entità. Tale richiamo appare non calzante poiché, diversamente dalla fattispecie scrutinata in Cass. n. 4228/2015 (afferente l'instaurazione di un'espropriazione forzata per crediti di entità minima), la chiusura anticipata *ex art. 164-bis disp. att. c.p.c.* è il frutto di una valutazione compiuta dal G.E. non sull'entità dei crediti per cui si procede, che nella loro specifica consistenza aumentano per il decorso degli interessi, ma sulla capacità della procedura esecutiva di soddisfare – in modo non irrisorio – le spese della procedura esecutiva ed i crediti azionati. Inoltre, con il richiamo al precedente del 2015 la Corte rischia di incorrere in una contraddizione in termini laddove – in virtù del principio di economicità e contrariamente a quanto affermato in merito alla “indefettibilità della tutela giurisdizionale in sede esecutiva” – esclude non solo la continuazione della procedura rivelatasi infruttuosa, ma altresì l'instaurazione della stessa se il credito risulti di entità economica non apprezzabile.

A ben vedere, proprio su tale ultimo rilievo – fulcro della pronuncia n. 4228/2015 – la dottrina ha espresso le proprie perplessità (per non dire avversità). Limitando le osservazioni che seguono alla sola negazione dalla tutela esecutiva per irrilevanza del credito di “entità economica oggettivamente minima”, la critica deve essere ferma per motivazioni di tipo normativo e sistematico<sup>21</sup>. Sotto il profilo normativo, sebbene - in via astratta - la meritevolezza circa la tutela del credito può costituire una declinazione del principio di ragionevolezza, è altresì vero che – in concreto – la tutela viene richiesta, e l'espropriazione forzata viene azionata, in base ad un titolo esecutivo, a prescindere dall'ammontare del credito in esso contenuto: in assenza di una apposita previsione legislativa, quindi, il giudice non potrà impedire l'accesso alla chiesta tutela, in base ad una propria valutazione discrezionale, sulla scorta dell'entità della pretesa azionata. Sotto l'aspetto sistematico, la previsione di un parametro economico minimo (non meglio identificato) del credito, inteso come condizione per l'accesso alla tutela giurisdizionale, comporta senz'altro una violazione del diritto di azione *ex art. 24 Cost.*<sup>22</sup> e rischia di “innalzare l'asta” della tutela giurisdizionale verso le controversie di maggiore entità: ciò si tradurrebbe – in sostanza – nell'esclusione della tutela (esecutiva e non) dei diritti patrimoniali di minore entità, stante la loro irrilevanza giuridica<sup>23</sup>. Tale interpretazione, tuttavia, non sembra essere conforme all'art. 474 c.p.c., da intendersi come “espressione integrale delle condizioni dell'esercizio dell'azione in sede esecutiva”<sup>24</sup>, nel senso che l'azione esecutiva, ed il processo che ne consegue, necessitano esclusivamente del titolo avente ad oggetto un credito certo, liquido ed esigibile, mentre ogni valutazione compiuta dal giudice circa la domanda esecutiva (per quanto di ragione circa l'interesse ad agire) è assorbita dalla spendita del titolo esecutivo e del precetto.

<sup>20</sup> Cass., 3 marzo 2015 n. 4228: “In tema di procedimento esecutivo, qualora il credito, di natura esclusivamente patrimoniale, sia di entità economica oggettivamente minima, difetta, *ex art. 100 c.p.c.*, l'interesse a promuovere l'espropriazione forzata, dovendosi escludere che ne derivi la violazione dell'art. 24 Cost. in quanto la tutela del diritto di azione va temperata, per esplicita od anche implicita disposizione di legge, con le regole di correttezza e buona fede, nonché con i principi del giusto processo e della durata ragionevole dei giudizi *ex art. 111 Cost. e 6 CEDU*. (Nella specie, il creditore, dopo aver ricevuto il pagamento della complessiva somma portata in precetto, pari ad euro 17.854,94, aveva ugualmente avviato la procedura esecutiva, nelle forme del pignoramento presso terzi, per l'intero importo, deducendo, nel corso della procedura stessa, l'esistenza di un residuo credito di euro 12,00 a titolo di interessi maturati tra la data di notifica del precetto e la data del pagamento)”.

<sup>21</sup> COSTANTINO, *L'interesse ad eseguire tra valore del diritto e abuso del processo*, in *Giusto proc. civ.*, 2015, 933: “appare (...) ovvio e scontato che non possa comunque ammettersi che il modico valore del diritto affermato precluda l'accesso alla tutela giurisdizionale”.

<sup>22</sup> COMOGLIO, *Principi costituzionali e processo di esecuzione*, in *Riv. dir. proc.*, 1994, 450 ss., in particolare 458: “l'azione esecutiva (...) si configura come una delle forme ammissibili (e più qualificate) dell' 'agire in giudizio', garantito a 'tutti' per la tutela dei diritti soggettivi o degli interessi legittimi (art. 24 Cost.). Ne consegue (...) che le forme espropriative della tutela di esecuzione non sono conformi all'imperativo costituzionale di effettività, se, nei limiti loro propri, non siano comunque in grado di accordare al diritto od all'interesse tutelabile un'attuazione adeguata allo scopo – nei modi, nei tempi e nei risultati pratici – conducendo al soddisfacimento del credito azionato”.

<sup>23</sup> PANZAROLA, *Davvero il diritto di azione (art. 24, comma 1, Cost.) dipende dal valore economico della pretesa?*, in *Corr. giur.*, 2016, 251 ss.

<sup>24</sup> MANDRIOLI, *L'azione esecutiva. Contributo alla teoria unitaria dell'azione e del processo*, Milano, 1955, 388.



# Judicium

IL PROCESSO CIVILE IN ITALIA E IN EUROPA

  
Pacini  
Giuridica

In conclusione, la sentenza n. 11116/2020 ha risolto alcuni importanti nodi interpretativi in ordine all'applicazione dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c., mediante il chiarimento del concetto di "ragionevole soddisfacimento dell'interesse dei creditori", nonché dell'art. 586 c.p.c., in merito al "giusto prezzo" ricavato dalla vendita forzata; cionondimeno sarà opportuno – tanto più nei prossimi, difficili, mesi della ripresa economica – garantire l'accesso alla tutela giurisdizionale di tutto il ceto creditorio, indipendentemente dalle valutazioni sull'entità delle pretese azionate.