

CASSAZIONE CIVILE, Sez. III, 12 febbraio 2024, n. 3887

Rubino *Presidente* — Rossi *Relatore* — D.R.L. *contro* A. S.p.A., T.A., P. SPV S.r.l.

Esecuzione civile — Opposizione agli atti esecutivi — Ingiustizia del prezzo di aggiudicazione — Inferiorità del prezzo di aggiudicazione rispetto al “giusto prezzo” tenuto conto delle “condizioni di mercato”

Sganciato dal parametro economico del valore venale o di mercato del bene, tipico della compravendita immobiliare tra privati, il giusto prezzo di aggiudicazione rappresenta piuttosto un valore giuridico. Espressione ultima di un iter procedimentale corretto, la “giustizia” deriva, infatti, dal riscontro della circostanza che la fase liquidatoria della vendita coattiva si è conclusa in assenza di fattori devianti o interferenze illegittimamente incidenti sulla formazione del prezzo.

(*Omissis*)

2. L'unico motivo del ricorso principale denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 586 cod. proc. civ. e dell'art. 108 l. fall.

Assume, *breviter*, l'impugnante che il «giusto prezzo» – previsto dall'art. 586 cod. proc. civ. come parametro per l'esercizio del potere di sospensione dell'esecuzione (ostativo all'emissione del decreto di trasferimento) – va rapportato al valore corrente di mercato del bene staggito, alla stregua di quanto stabilito nell'ambito delle procedure concorsuali dall'art. 108 l. fall.: da ciò inferisce la notevole inferiorità del prezzo di aggiudicazione conseguito nella specie (euro 345.000), ribassato di oltre il 70% rispetto al valore di stima (euro 1.282.500).

Ove confermata l'interpretazione seguita dal giudice di merito, prospetta questione di legittimità costituzionale dell'art. 586 cod. proc. civ., per contrasto con il principio di ragionevolezza (art. 3 Cost.), di buona gestione dell'amministrazione della giustizia (art. 98 Cost.), di parità di trattamento delle parti del processo (art. 111 Cost.).

2.1. Il motivo è infondato.

Nel tracciare i presupposti di operatività della facoltà officiosa in questione, introdotta dall'art. 19-*bis* del d.l. 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203 (a cui si deve l'interpolazione dell'art. 586 cod. proc. civ. con l'aggiunta dell'inciso «può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto»), questa Corte, all'esito di un'accurata ed analitica esegesi dell'istituto, ha chiarito che il potere di sospendere la vendita, attribuito 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 (in tal senso Cass. 21/09/2015, n. 18451, alla cui motivazione si fa integrale rinvio).

Da ciò si è poi desunto che non integra un prezzo ingiusto di aggiudicazione, idoneo a fondare la sospensione prevista dall'art. 586 cod. proc. civ., 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 elaborati dalla giurisprudenza, tra cui non si possono annoverare l'andamento o le crisi, sia pure di particolare gravità, del mercato immobiliare (Cass. 10/06/2020, n. 11116).

Si tratta di una lettura ermeneutica costantemente ribadita in numerosi successivi arresti della giurisprudenza di legittimità, mai posta in discussione o contraddetta, sì da integrare vero e proprio diritto vivente (tra le tante, cfr. Cass. 23/06/2016, n. 13014; Cass. 12/12/2016, n. 25324; Cass. 10/01/2017, n. 268; Cass. 14/02/2017, n. 3791; Cass. 06/05/2021, n. 27071; Cass. 20/10/2021, n. 29018; Cass. 26/11/2021, n. 36857; Cass. 06/07/2022, n. 21408; Cass. 19/01/2023, n. 1639; Cass. 25/01/2023, n. 2224; Cass. 20/04/2023, n. 10718; Cass. 08/06/2023, n. 16336; Cass. 21/08/2023, n. 24913).

2.2. A tale orientamento si è allineata la gravata sentenza: negata, sulla scorta di un'interpretazione coordinata di alcuni dati positivi, la corrispondenza del «giusto prezzo» rilevante ex art. 586 cod. proc. civ. con il valore di mercato del bene, menzionati, in chiave adesiva, alcuni degli arresti di legittimità sopra citati, il giudice territoriale ha escluso la ricorrenza delle condizioni per la sospensione della vendita, per non aver l'opponente «allegato alcun fatto che abbia interferito con il procedimento di determinazione del prezzo ed in conseguenza del quale la determinazione del prezzo di stima sia stata falsata al ribasso».

E la pronuncia merita conferma, dacché all'orientamento cui essa ha aderito si intende qui manifestare ulteriore e convinta continuità, resistendo alle critiche formulate dall'impugnante principale, queste replicando argomenti già vagliati (ed altresì confutati) nelle decisioni sopra menzionate di questa Corte.

Devesi qui allora ribadire che il «giusto prezzo» cui fa riferimento l'art. 586 cod. proc. civ. è – diversamente da quanto opina il ricorrente – un concetto non economico, correlato cioè al valore venale o al miglior risultato di collocazione dell'immobile conseguibile in base ai parametri del mercato, bensì giuridico: esso designa l'esito ottenuto da una sequenza procedimentale della fase liquidatoria svolta in maniera conforme alle regole che la presidiano, ovvero in assenza di fattori devianti o interferenze illegittime incidenti sulla formazione del prezzo.

Valga, per meglio ed esaurientemente puntualizzare la nozione, riportare le parole di Cass. 10/06/2020, n. 11116: «*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 dell'identificazione del prezzo giusto con quello che risulta da un corretto svolgimento delle operazioni di vendita: [...] 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*», poiché «*è l'interazione col mercato dei beni oggetto della vendita giudiziaria a costituire idonea garanzia di ottenimento del massimo risultato giusto ed utile possibile*».

E la fisiologia dell'espropriazione singolare immobiliare è segnata dalla evenienza di sequenziali esperimenti di vendita (nemmeno *ex lege* limitati nel numero, diversamente dalla espropriazione di beni mobili) con progressivi ribassi del prezzo a base d'asta rispetto al prezzo del primo esperimento, di norma ancorato a quello di stima: ma nemmeno quest'ultimo, a ben vedere, corrisponde al corrispettivo conseguibile da un'alienazione negoziale al

valore di mercato, per la necessità di tener conto della «*assenza della garanzia per vizi del bene venduto*» (art. 568 cod. proc. civ.), ovvero della minor tutela che spetta all'aggiudicatario di un immobile, non legittimato, giusta l'art. 2922 cod. civ., alla proposizione delle c.d. azioni edilizie (tra tutte, v. Cass. 02/04/2014, n. 7708).

Le superiori considerazioni escludono ogni possibile identificazione tra «*prezzo giusto*» rilevante ai fini del potere di sospensione della vendita ex art. 586 cod. proc. civ. e valore di mercato.

2.3. A differente conclusione non conduce poi l'argomentazione su cui si incentra il motivo in vaglio: non è conforme a diritto l'applicazione analogica all'espropriazione singolare della norma (*ratione temporis* applicabile) dettata dall'art. 108 l.fall. per la procedura concorsuale.

La tesi muove da un (implicito ma indefettibile) presupposto: la omologia, strutturale e funzionale, della fase liquidativa nell'esecuzione singolare ed in quella collettiva, da ciò pretendendo inferire una identità di disciplina attraverso una *vis expansiva* di quella positivamente stabilita per le procedure fallimentari.

Si tratta, tuttavia, di un presupposto errato: invero evidenti sono le disomogeneità della fase liquidativa nei due ambiti.

Esse investono, in primo luogo e al fondo, la modalità stessa con cui si addiuvano alla trasformazione dell'immobile in denaro.

Se infatti nella espropriazione individuale la vendita del compendio staggito segue un subprocedimento rigorosamente predeterminato dalle norme codicistiche (ancor più dopo la riforma del d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, che ha positivamente definito anche il numero degli esperimenti da compiere in un range temporale del pari definito), nel quale al giudice dell'esecuzione sono riservati spazi di discrezionalità circoscritti (in specie, per quanto per quanto qui più di interesse, circa la misura dei ribassi), nelle procedure concorsuali la discrezionalità degli organi direttivi, espressa con il programma di liquidazione, concerne addirittura la tecnica di vendita, potendo questa compiersi, in alternativa al modello codicistico, nella forma competitiva, con regole e scansioni liberamente individuate dagli organi della procedura, salvo il rispetto delle regole minime di correttezza e trasparenza (da ultimo, Cass. 01/07/2022, n. 21007).

Ma puntuali differenze concernono anche l'aspetto specifico in esame, cioè il potere di sospendere la vendita dopo l'aggiudicazione.

Alla regola sancita dall'art. 586 cod. proc. civ. si contrappone, nell'ambiente concorsuale, un regime composito, in cui concorrono due distinte fattispecie: un potere giudiziale di sospensione, subordinato alla formulazione di un'istanza di un soggetto interessato (fallito, comitato dei creditori o altri interessati) entro un brevissimo termine (dieci giorni) dichiaratamente fissato a pena di decadenza, esercitabile in caso di prezzo notevolmente inferiore a quello giusto, «*tenuto conto delle condizioni di mercato*» (art. 108 l.fall.); un potere di sospensione del curatore, nell'ipotesi di presentazione di un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa, per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto (art. 107, quarto comma, l.fall.).

Se lo scopo di queste due norme appare identico (incrementare il risultato economico della vendita) e l'effettiva perseguibilità di esso è affidato ad una valutazione discrezionale (del giudice o del curatore), va sottolineato come nemmeno nel contesto concorsuale il riferimento alle «*condizioni di mercato*» come parametro di «*giustezza*» del prezzo è stato inteso dalla giurisprudenza di nomofilachia come biunivoca correlazione al prezzo di mercato.

È radicato convincimento di questa Corte che il prezzo «*giusto*» con cui il giudice delegato deve confrontare il prezzo di aggiudicazione (onde verificare l'esistenza di una note-

vole sproporzione) non rappresenta il valore – astratto ed ipotetico – di mercato ma l'esito possibile della vendita da individuarsi, esercitando un prudente apprezzamento, alla luce della concreta e contingente situazione del mercato territoriale di riferimento come evidenziata dall'andamento della fase liquidativa (ovvero dalle risposte offerte dalla platea dei potenziali interessati all'acquisto rispetto alla collocazione in vendita del bene) ma anche dall'assenza di interferenze o fattori devianti incidenti sul prezzo (Cass. 26/07/2023, n. 22570; Cass. 23/11/2022, n. 34457; Cass. 12/06/2020, n. 11352).

Risulta dunque, in virtù di quanto illustrato, non praticabile la osmosi delle discipline in tema di sospensione della vendita nel senso predicato dal ricorrente principale: all'inverso, la breve analisi della giurisprudenza di legittimità ora condotta dimostra come il contenuto della valutazione sul «giusto prezzo» nella espropriazione singolare sia stato “esportato” nella procedura concorsuale, finendo con l'integrare uno dei parametri di congruità del prezzo anche in quella sede.

2.4. E tanto palesa la manifesta infondatezza, per tutte le pretese violazioni, della questione di legittimità costituzionale prospettata dal ricorrente principale, in ogni caso dovendosi ascrivere le disomogeneità di regolamentazione tra espropriazioni individuali e collettive non a *vulnus* del principio di ragionevolezza bensì a opzione del legislatore, estrinsecazione della sua ontologica discrezionalità e coerente con le diversità, sotto plurimi profili, delle due tipologie di procedure.

3. In conclusione e per riepilogare: sono rigettati il ricorso principale e il ricorso incidentale.

(*Omissis*)

PASQUALINA PRINCIPALE (*)

Il mutevole concetto di “giusto prezzo” di vendita coattiva

La Cassazione ha affrontato il delicato tema del c.d. prezzo giusto della vendita coattiva, confermando l'esclusione di ogni possibile identificazione tra «prezzo giusto» rilevante ai fini del potere di sospensione della vendita *ex art. 586 c.p.c.* e valore di mercato del bene staggito. La lente attraverso la quale guardare il valore di aggiudicazione del bene non è quella *commerciale* bensì quella *procedurale*, attenendo la giustezza del prezzo non alle condizioni di mercato bensì alle condizioni di corretto svolgimento della fase liquidatoria proprie della procedura esecutiva.

1. Il caso deciso

Nell'anno 2009, la società F. SPV s.r.l. rappresentata nel presente giudizio dalla procuratrice speciale A. S.p.a. promosse innanzi al Tribunale espropriazione forzata in danno di L.D.R., sottoponendo a pignoramento un immobile di proprietà di quest'ultimo.

(*) Il contributo è stato sottoposto, in forma anonima, alla valutazione di un *referee*.

Emessa ordinanza di vendita del bene pignorato per un prezzo base di euro 1.282.500,00, la fase liquidativa si svolse attraverso plurimi infruttuosi esperimenti di vendita e con reiterati ribassi del prezzo di collocazione; il cespite venne infine aggiudicato, per il prezzo di euro 345.000,00 ad A.T., in favore del quale, saldato il prezzo, fu poi emesso il decreto di trasferimento. Avverso detto decreto, nonché avverso l'ordine di liberazione dell'immobile nel frattempo emanato dal giudice dell'esecuzione, L.D.R. propose opposizione agli atti esecutivi, adducendo, in sintesi, l'ingiustizia del prezzo di aggiudicazione, notevolmente inferiore a quello corretto «tenuto conto delle condizioni di mercato».

E tale ritenuta *ingiustizia* ha fondato l'unico motivo del ricorso principale in Cassazione, per violazione e falsa applicazione dell'art. 586 c.p.c. e dell'art. 108 l. fall. vigente *ratione temporis*.

Il ricorrente ha, infatti, prospettato che il «giusto prezzo» – previsto dall'art. 586 c.p.c. quale parametro per l'esercizio del potere di sospensione dell'esecuzione ed ostativo all'emissione del decreto di trasferimento – vada rapportato al valore corrente di mercato del bene staggito, alla stregua di quanto stabilito (allora) in sede concorsuale dall'art. 108 l. fall.: ritenendo illegittima, per tale ragione, l'intervenuta aggiudicazione, pronunciata per un prezzo notevolmente inferiore – di oltre il 70% – rispetto al valore di stima.

Il ricorso, tuttavia, è stato rigettato dalla Suprema Corte.

2. Il potere di sospensione della vendita riconosciuto al Giudice dell'Esecuzione

Fin dalla sua introduzione, ad opera dell'art. 19-*bis* convertito, con modificazioni, dalla l. 12-7-1991, n. 203, il potere officioso di sospensione della vendita riconosciuto in capo al Giudice dell'Esecuzione immobiliare – cristallizzato nella lettera del primo comma dell'art. 586 c.p.c. – è stato oggetto di vivace dibattito⁽¹⁾ in considerazione della discrezionalità che lo connota, manifestando, fin da subito, una sicura portata applicativa rispetto ad eventi eccezionali e sopravvenuti ovvero ad interferenze illecite⁽²⁾ incidenti sulla vendita medesima.

(1) V. ARIETA, DE SANTIS, *L'esecuzione forzata*, in *Tratt. Montesano, Arieta*, III, 2, Padova, 2007, 1126.

(2) Significativa, in proposito, l'introduzione di tale potere ad opera del d.l. 13-5-1991, n. 152, contenente «*Provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa*». Per uno dei primi commenti alla novella, v. TARZIA, *La sospensione della vendita forzata immobiliare a prezzo ingiusto*, in

Il potere di sospendere la vendita è stato, difatti, riconosciuto in capo al G.E. dopo l'aggiudicazione⁽³⁾ ove il prezzo offerto sia risultato notevolmente inferiore a quello giusto, allorquando si siano verificati fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, ivi compresa la stima del bene; il prezzo di stima sia stato frutto di dolo; 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, purché queste li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere in esame⁽⁴⁾.

Al verificarsi di taluna delle indicate ipotesi, si avrà la sospensione della vendita⁽⁵⁾ e, previo riscontro, la revoca dell'aggiudicazione, con regressione della procedura alla fase di (nuova) emissione della relativa ordinanza di delega; il G.E. procederà alla restituzione delle somme *medio tempore* versate dall'aggiudicatario, con correlativa fissazione di un nuovo prezzo base d'asta, adeguato all'esito dei riscontri effettuati.

3. Il mutevole concetto di "giusto prezzo"

Preso atto dell'originaria *sedes materiae*, in un primo momento la giurisprudenza di legittimità aveva ritenuto che il potere di sospensiva di cui all'art. 586 c.p.c. fosse invocabile solo in presenza di interferenze criminali⁽⁶⁾. Tale interpretazione, però, è stata criticata dalla dottrina⁽⁷⁾ e da altra giurisprudenza di legittimità, secondo la quale il riferimento al prezzo *giusto* risponderebbe (anche) all'esigenza primaria di garantire al-

RDPPr, 1991, II, 1092 ma anche CANANZI, *Potere di sospensione della vendita ex art. 586 c.p.c. e riflessi sull'attività del notaio delegato ai sensi della legge n. 302/98*, nota a T. Santa Maria Capua Vetere 17-11-1997, in *Not.*, 1999, 367; SANGIOVANNI, *Profili pratici, effetti e regime del provvedimento di sospensione della vendita forzata ex art. 586 c.p.c.*, nota a T. Napoli 19-2-1994, in *FI*, 1995, I, 2609.

⁽³⁾ Come evidenziato in giurisprudenza, è necessario che sia intervenuta l'aggiudicazione definitiva, solo rispetto alla quale è possibile determinare il prezzo finale di aggiudicazione, cfr. Cass. civ., Sez. III, 29-11-1995, n. 12400, Pres. Sciolla Lagrange Pusterla, Est. Di Nanni; il termine finale per la richiesta di sospensiva sarà invece rappresentato dall'emissione del decreto di trasferimento, cfr. Cass. civ., Sez. III, 18-4-2003, n. 6272, Pres. Giustiniani, Est. Trifone.

⁽⁴⁾ Cass. civ., Sez. III, 21-9-2015, n. 18451, Pres. Salmé, Est. Frasca.

⁽⁵⁾ Trattasi di controllo officioso, generalmente attivato su istanza di parte ex art. 486 c.p.c.; il relativo provvedimento sarà impugnabile ex art. 617 c.p.c.

⁽⁶⁾ Cass. civ., Sez. III, 6-8-1999, n. 8464, Pres. Iannotta, Est. Di Nanni.

⁽⁷⁾ V. precedente nt. 2.

l'esecutato la vendita del bene staggito ad un prezzo congruo o, quanto meno, non irrisorio⁽⁸⁾, onde consentirgli la maggior esdebitazione possibile.

In altre occasioni, la Suprema Corte ha valorizzato l'aspetto della correttezza procedurale⁽⁹⁾, ritenendo che non integri un prezzo ingiusto di aggiudicazione – giustificante la sospensione *ex art. 586 c.p.c.* – quello che sia anche sensibilmente inferiore al prezzo base d'asta, se questa abbia avuto luogo *in corretta applicazione delle norme di rito* e non si deducano specifici elementi perturbatori della correttezza della relativa procedura – tra i quali, certamente, non si possono annoverare l'andamento del mercato immobiliare ovvero le crisi, sia pure di particolare gravità, del medesimo⁽¹⁰⁾.

L'attuale diritto vivente, invero, ritiene che non si possa invocare il potere di sospensione *ex art. 586 c.p.c.* ove il bene sia stato aggiudicato ad un prezzo non corrispondente al suo valore venale ovvero di mercato – non a causa di un'erronea iniziale stima – bensì per effetto di ripetuti ribassi del prezzo, legittimamente operati alla luce dell'ordinanza di vendita, a seguito dei vari esperimenti negativi succedutisi nel tempo⁽¹¹⁾.

In adesione a tale indirizzo, l'ordinanza in commento ritiene che il «giusto prezzo» cui fa riferimento l'*art. 586 c.p.c.* per l'esecuzione immobiliare è un concetto non *economico*, correlato cioè al valore venale o al miglior risultato di collocazione dell'immobile conseguibile in base ai parametri del mercato, bensì *giuridico*: esso designa l'esito ottenuto da una sequenza procedimentale della fase liquidatoria svolta in maniera confor-

⁽⁸⁾ Cfr. VALERINI, *Un giusto processo può ammettere una vendita forzata a prezzo ingiusto*, in *GI*, 2004, 1620, di commento a Cass. civ., Sez. III, 18-4-2003, n. 6269, Pres. Giustiniani, Est. Trifone.

⁽⁹⁾ La pronuncia in commento conferma tale lettura ermeneutica, costantemente ribadita in numerosi altri arresti di legittimità.

⁽¹⁰⁾ Cass. civ., Sez. III, 10-6-2020, n. 11116, Pres. Vivaldi, Est. De Stefano.

⁽¹¹⁾ *Ex multis*, cfr. Cass. civ., Sez. III, 23-6-2016, n. 13014, Pres. Ambrosio, Est. Tatangelo; Cass. civ., Sez. III, 12-12-2016, n. 25324, Pres. Amendola, Est. Barreca; Cass. civ., Sez. III, 10-1-2017, n. 268, Pres. Vivaldi, Est. Tatangelo; Cass. civ., Sez. III, 14-2-2017, n. 3791, Pres. Vivaldi, Est. Rubino; Cass. civ., Sez. VI-3, 6-10-2021, n. 27071, Pres. Amendola, Est. Tatangelo; Cass. civ., Sez. III, 20-10-2021, n. 29018, Pres. Vivaldi, Est. Valle; Cass. civ., Sez. VI-3, 26-11-2021, n. 36857, Pres. Amendola, Est. Valle; Cass. civ., Sez. III, 6-7-2022, n. 21408, Pres. De Stefano, Est. Fanticini; Cass. civ., Sez. III, 19-1-2023, n. 1639, Pres. De Stefano, Est. Rossetti; Cass. civ., Sez. VI-3, 25-1-2023, n. 2224, Pres. Cirillo, Est. Valle; Cass. civ., Sez. III, 20-4-2023, n. 10718, Pres. De Stefano, Est. Rossi; Cass. civ., Sez. III, 8-6-2023, n. 16336, Pres. De Stefano, Est. Fanticini; Cass. civ., Sez. III, 21-8-2023, n. 24913, Pres. De Stefano, Est. Saija.

me alle regole che la presidiano, ovvero in assenza di fattori devianti o interferenze illegittime incidenti sulla formazione del prezzo.

La pronuncia richiama espressamente un proprio, noto, precedente arresto⁽¹²⁾, in seno al quale il concetto di giusto prezzo viene efficacemente definito quale «*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 dell'identificazione del prezzo giusto con quello che risulta da un corretto svolgimento delle operazioni di vendita: [...] 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*», poiché «*è l'interazione col mercato dei beni oggetto della vendita giudiziaria a costituire idonea garanzia di ottenimento del massimo risultato giusto ed utile possibile*».

Partendo da tale assunto, la Corte osserva come generalmente l'ordinanza di delega, quale *lex specialis* del subprocedimento di vendita, preveda diversi e successivi esperimenti di vendita, con progressivi ribassi del prezzo a base d'asta rispetto al prezzo del primo esperimento, di norma ancorato a quello di stima: ma nemmeno quest'ultimo, a ben vedere, corrisponde al corrispettivo conseguibile da un'alienazione negoziale al valore di mercato, per la necessità di tener conto della «*assenza della garanzia per vizi del bene venduto*» (cfr. art. 568 c.p.c.) ovvero della minor tutela che spetta all'aggiudicatario dell'immobile, non legittimato, giusta l'art. 2922 cod. civ., alla proposizione delle c.d. azioni edilizie⁽¹³⁾, ragion per cui viene dalla Suprema Corte esclusa ogni possibile identificazione tra «prezzo giusto» rilevante ai fini del potere di sospensione della vendita ex art. 586 c.p.c. ed il valore di mercato del bene.

4. *Le suggestioni dell'eco concorsuale*

Peculiare è l'argomento speso, nel caso in esame, dall'unico motivo di ricorso principale, basato sulla ritenuta applicazione analogica all'espropriazione individuale della norma, *ratione temporis* applicabile, dettata

⁽¹²⁾ Cass. civ., Sez. III, 10-6-2020, n. 11116, in *GI*, 2022, 1, 97, con nota di C. VANZ, *Il "giusto prezzo" nella vendita forzata immobiliare*.

⁽¹³⁾ Cass. civ., Sez. III, 2-4-2014, n. 7708, Pres. Russo, Est. De Stefano.

dall'art. 108 l. fall. per la procedura concorsuale, disposizione, come noto, maggiormente sensibile ad una valutazione di proficuità del prezzo⁽¹⁴⁾.

La Corte evidenzia come la tesi del ricorrente muova da un implicito (ma ritenuto erroneo) presupposto: l'omologia, strutturale e funzionale, della fase liquidativa nell'esecuzione singolare ed in quella collettiva, da ciò pretendendo di derivare un'identità di disciplina, attraverso una *vis expansiva* di quella positivamente stabilita per le procedure fallimentari⁽¹⁵⁾.

I Giudici ritengono che la tesi del ricorrente non sia accoglibile proprio alla luce delle disomogeneità – teleologica e funzionale – della fase liquidativa nei due ambiti⁽¹⁶⁾.

Nell'espropriazione individuale, difatti, la vendita del compendio staggiato segue un subprocedimento rigorosamente predeterminato dalle norme codicistiche⁽¹⁷⁾, in seno al quale al Giudice dell'esecuzione sono riservati limitati spazi di discrezionalità, *in primis* circa la misura percentuale dei ribassi; nelle procedure concorsuali; viceversa, la discrezionalità degli organi direttivi, insita nel programma di liquidazione, concerne finanche la tecnica di vendita, potendo questa compiersi – in alternativa al modello codicistico – nella forma competitiva, con regole e scansioni temporali liberamente individuate dagli organi della procedura, salvo il rispetto delle regole minime di correttezza e trasparenza⁽¹⁸⁾.

Ed è proprio il potere di sospensione della vendita, precipuo oggetto di questa pronuncia, ad atteggiarsi diversamente nelle due richiamate sedi, laddove alla *unitaria* regola sancita dall'art. 586 c.p.c. si contrappone, nell'ambiente concorsuale, un regime composito, in cui concorrono distin-

⁽¹⁴⁾ Tale applicazione analogica è stata, anche in tempi non lontani, avallata da parte della giurisprudenza di merito, v. T. Vicenza, ord. 19-7-2011, in *CorM*, 2011, 12, 1149; T. Vicenza, sent. 18-7-2011, sul sito *Il caso.it*, 2011. Segnalandosi altresì giurisprudenza di legittimità maggiormente propensa ad ancorare il parametro del “giusto prezzo” al valore oggettivo di stima dell'immobile al momento della vendita, v. Cass. civ., Sez. III, 18-4-2003, n. 6269, Pres. Giustiniani, Est. Trifone.

⁽¹⁵⁾ Per dette procedure, l'attuale riferimento normativo è all'art. 217, d.lgs. 12-1-2019, n. 14 *Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza*, disposizione che, per stessa indicazione della Relazione Illustrativa al Codice, contiene una trascrizione dell'art. 108 l. fall. che è rimasta sostanzialmente inalterata, salva le necessità di adattamento alla nuova disciplina con la sostituzione del termine *fallito* con *debitore* e la correzione dei richiami normativi.

⁽¹⁶⁾ Quand'anche si opti in sede fallimentare per la liquidazione secondo le regole del codice di rito, cfr. A. CRIVELLI, *La sospensione della vendita e delle operazioni di vendita nel fallimento*, in *Fa*, 2020, 835.

⁽¹⁷⁾ Ancor più dopo la riforma operata con il d.lgs. 10-10-2022, n. 149, che ha positivamente definito anche il numero degli esperimenti da compiere in un determinato arco temporale, cfr. art. 591-*bis* c.p.c. per come modificato dal d.lgs. 10-10-2022, n. 149.

⁽¹⁸⁾ Cass. civ., Sez. I, 1-7-2022, n. 21007, Pres. Cristiano, Est. Mercolino.

te fattispecie, che appare opportuno, a questo punto, analizzare partitamente.

5. *Il potere di sospensione della vendita riconosciuto al Giudice delegato*

Il potere di sospensione della vendita del GD è riconosciuto dal primo comma dell'art. 108 l. fall.⁽¹⁹⁾ ed inerisce, a ben vedere, a due fattispecie diverse: sospensione per gravi motivi e sospensione per ingiustizia del prezzo.

La prima tipologia ricorre per un'ampia casistica, il cui vaglio è opportunamente discrezionale, al fine di rimediare a vizi di invalidità e/o illegittimità delle operazioni di vendita, per violazione delle norme imperative e di ordine pubblico economico, quali a titolo meramente esemplificativo – stante la progressiva procedimentalizzazione delle operazioni di vendita, accentuata nel CCII⁽²⁰⁾ – l'inadeguatezza delle forme pubblicitarie, la violazione del principio di trasparenza e di parità delle offerte; l'interferenza esterna o la vera e propria turbativa nella selezione dell'acquirente. Evidenziando, per tale via, l'assonanza della previsione rispetto alla originaria ragione ispiratrice dell'art. 586 c.p.c.

La seconda tipologia – che pare porsi in rapporto di specialità⁽²¹⁾ piuttosto che di alternatività rispetto alla prima – aspira alla tutela del ceto creditorio mediante il massimo realizzo dell'attivo: presupposto applicativo è, in tal caso, la rilevante sproporzione del prezzo di vendita rispetto a quello giusto, avuto riguardo ai valori di mercato in un determinato ambito geografico all'epoca in cui la procedura competitiva è stata espletata.

La Suprema Corte⁽²²⁾ ha precisato che il termine decadenziale (10 gg) previsto dall'art. 108 l.fall. si riferisce solo a tale seconda ipotesi di sospensione, non anche a quella per *gravi motivi* che, avendo portata generale⁽²³⁾, può essere pronunciata fino all'emissione del decreto di trasferimento.

⁽¹⁹⁾ *Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.*

⁽²⁰⁾ Cfr. art. 216 CCII.

⁽²¹⁾ Cfr. commento di G. FEDERICO, di cui alle note nn. 21 e 22.

⁽²²⁾ Cass. civ., Sez. I, 7-11-2023, n. 30917, in *Fa*, 2024, 7, 963, con nota di G.

FEDERICO.

⁽²³⁾ E, si permetta di sottolineare, essendo ancorata a interessi superindividuali.

Ancora, di recente, la Cassazione ha delineato la nozione di prezzo “notevolmente inferiore” a quello giusto e tratteggiato il potere discrezionale di sospensione attribuito al giudice delegato⁽²⁴⁾.

A tal proposito, l’ordinanza in commento precisa e ribadisce come neppure nel contesto concorsuale, in realtà, il riferimento alle «condizioni di mercato» come parametro di «giustizia» del prezzo è stato inteso come biunivoca correlazione al prezzo di mercato, seppur quest’ultimo viene tendenzialmente, nelle relative pronunce di legittimità, maggiormente considerato⁽²⁵⁾. Ciò in quanto appare *radicato convincimento* della Cassazione quello secondo cui il prezzo «giusto» con il quale il giudice delegato deve confrontare il prezzo di aggiudicazione – onde verificare l’esistenza di una notevole sproporzione – non rappresenti il valore *astratto ed ipotetico* di mercato ma l’esito possibile della vendita da individuarsi, esercitando un prudente apprezzamento, alla luce della *concreta e contingente* situazione del mercato territoriale di riferimento, come evidenziata dall’andamento della fase liquidativa ovvero dalle risposte offerte dalla platea dei potenziali interessati all’acquisto, rispetto alla collocazione in vendita del bene ma anche dall’assenza di interferenze o fattori devianti incidenti sul prezzo⁽²⁶⁾.

Analogo potere di sospensione era riconosciuto, infine, in capo al curatore dell’art. 107, comma 4, l. fall., per l’ipotesi in cui pervenisse un’offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, superiore del 10% del prezzo offerto.

Tale ipotesi di sospensione è stata eliminata dal CCII; e, si ritiene, significativamente, in considerazione del fatto che il Legislatore della Riforma ha voluto verosimilmente contemperare le esigenze di tutela del ceto creditorio con quelle di tutela del procedimento di vendita⁽²⁷⁾.

E, del resto, tale convincimento pare corroborato dalla nuova formulazione dell’art. 217 CCII laddove è previsto che il Giudice delegato possa

⁽²⁴⁾ Cass. civ., Sez. I, 26-07-2023, n. 22570, in *Fa*, 2024, 7, 963, con nota di FEDERICO.

⁽²⁵⁾ Cfr. Cass. civ., Sez. I, 17-6-2022, n. 19604, in *Fa*, 2022, 8-9, 1037, con nota di FERRO, *Giusto prezzo nella vendita immobiliare e atto di sospensione giudiziale del procedimento*; ma anche in *Fa*, 2022, 12, 1528, con nota di V. BARONCINI, *L’impedimento della vendita per “notevole inferiorità” del prezzo offerto a quello giusto*; Cass. civ., Sez. I, 5-12-2008, n. 28836, *ivi* 2009, 2, 147, con nota di FERRO, *Sospensione per prezzo notevolmente inferiore a quello giusto*.

⁽²⁶⁾ Cass. civ., Sez. I, 26-7-2023, n. 22570, Pres. Cristiano, Est. Vella; Cass. civ., Sez. I, 23-11-2022, n. 34457, in *Fa*, 2023, 1, 20, con nota di FERRO, *Sospensione della vendita fallimentare e valutazione della incongruità del prezzo di aggiudicazione*; Cass. civ., Sez. I, 12-6-2020, n. 11352, Pres. Didone, Est. Mercolino.

⁽²⁷⁾ G. BOZZA, *Le vendite nella liquidazione giudiziale*, in *Fa*, 2023, 1235.

«impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito».

La disposizione, di trasposizione dell'art. 108 l. fall., fa riferimento alla congruità e non più all'ingiustizia del prezzo e "tipizza", quantificandola, la non congruità: prevedendo che ove il prezzo di aggiudicazione sia inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura superiore al 25% la vendita debba essere sospesa; in caso contrario, il GD dovrà valutare la sussistenza di elementi concreti, che conducano probabilmente, a seguito di nuovo esperimento di vendita, ad un prezzo almeno pari a quello stabilito nell'ordinanza di vendita. E ciò, indipendentemente dalla regolarità e correttezza della procedura o dalla ricorrenza di fatti sopravvenuti.

Nella logica del Codice della Crisi, quindi, si ritiene, che il perseguimento del massimo realizzo dell'attivo, pur nei rigorosi termini indicati, debba coniugarsi con le esigenze di trasparenza, stabilità ed economicità della procedura.

6. Considerazioni finali

Alla luce delle considerazioni svolte, pare potersi sostenere che un "prezzo di aggiudicazione iniquo", tale da giustificare la sospensione prevista dall'art. 586 c.p.c., non possa essere identificato *tout court* con un prezzo sensibilmente inferiore al prezzo-base della vendita, ove questa sia avvenuta secondo le regole processuali previste ed in assenza di specifici elementi che alterino la correttezza della procedura, come delineato dalla giurisprudenza. Tali elementi non includono, tra l'altro, l'andamento o le crisi del mercato immobiliare, per quanto gravi possano essere.

Non pare sufficiente, quindi, una valutazione puramente "oggettiva", in termini quantitativi, dell'offerta. Né si può considerare l'istituto della sospensione come un mezzo per consentire un ripensamento generale dell'iter procedimentale, al fine di correggere eventuali errori o dubbi, poiché ciò contrasterebbe con l'affidamento dell'aggiudicatario e con le esigenze di rapidità del processo.

Una relazione chiara con il mercato ed il rispetto delle esigenze di certezza e stabilità, oltre che di efficienza e velocità della procedura, non

sono compatibili con un uso indiscriminato del potere di mettere in discussione l'esito della vendita.

Il concetto di giustezza del prezzo appare, quindi, riferibile all'andamento della procedura in sé considerata, *in primis* tenuto conto del rispetto delle norme procedurali e dell'assenza di elementi perturbatori; il concetto di congruità, viceversa, sembra attenere alla quantificazione del valore monetario del bene, aparendo forse ricompreso nel primo, di cui appare una specifica.

È auspicabile, allora, che la Suprema Corte continui in quest'opera di cesellatura per individuare criteri ermeneutici concreti e chiari, per guidare il potere discrezionale di sospensione del Giudice, che – quale che sia la sede della disposta vendita – si trova, nell'esercizio di detto potere, di fronte ad una (non semplice) analisi multifattoriale, dovendo tener conto non solo del *quantum* sperato di realizzo ma anche dei tempi e costi della procedura.