

## Esecuzione forzata, ESECUZIONE FORZATA E PROCEDURE CONCORSALE

---

### ***Non vi è notevole sproporzione, che consente di sospendere la aggiudicazione, se il prezzo di aggiudicazione non è inferiore di almeno la metà rispetto al valore del bene***

di Alexandra Aliotta

Tribunale di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari; ordinanza 27 maggio 2015.

[Scarica la sentenza](#)

**Esecuzione Forzata – espropriazione immobiliare – aggiudicazione per un prezzo superiore rispetto alla metà del valore - sospensione della vendita - esclusione** (art. 586 cod. proc. civ.; art 1448 cod. civ.).

[1] *Non sussistono i presupposti per la sospensione della vendita forzata e la revoca della aggiudicazione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. se il prezzo di aggiudicazione supera la metà del valore del bene.*

#### **CASO**

[1] Il debitore escusso chiede la sospensione della vendita esponendo che il bene immobile pignorato era stato aggiudicato ad un prezzo notevolmente inferiore rispetto al valore di mercato.

Il Tribunale di Palermo dispone una nuova stima del bene e rigetta la richiesta di sospensione.

In motivazione, il Tribunale rileva che, sulla base della nuova perizia, il prezzo di aggiudicazione era superiore (anche se di poco) rispetto alla metà del valore di stima ed esclude che il prezzo possa essere considerato “*notevolmente inferiore*” rispetto al valore del bene.

#### **SOLUZIONE**

[1] In base all'art. 586 cod. proc. civ., la sospensione delle operazioni di vendita è rimessa alla discrezionalità del giudice dell'esecuzione il quale “*può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto*”.

Tuttavia la norma non indica la percentuale di scostamento fra i due parametri idonea ad integrare il presupposto di legge.

Nel silenzio della legge, il Tribunale afferma che può farsi ricorso ad altre norme

dell'ordinamento giuridico, ovvero alle norme che disciplinano la rescissione del contratto per lesione (art.1448 c.c.), che - sia pure in un settore differente - quantificano la percentuale al di sopra della quale vi è squilibrio fra le prestazioni economiche.

Segnatamente l'art.1448 c.c. stabilisce che non vi è lesione se la sproporzione fra due prestazioni non eccede la metà.

Sulla base dei principi ricavabili dalle norme richiamate, il Tribunale conclude che la sospensione della vendita può essere disposta solo se il prezzo di aggiudicazione è inferiore a quello di stima di oltre il 50%.

In caso contrario, la differenza fra il valore di stima ed il prezzo è da considerarsi fisiologica al sistema delle vendite giudiziarie: sul punto il Tribunale sottolinea che *“chi partecipa alle vendite forzate accetta di soggiacere ai limiti, alle condizioni e ai rischi di dette vendite (esposizione a ritardi - ad es. per ottenere la liberazione dell'immobile, o a cause di opposizione o ulteriori lungaggini) proprio a fronte di un risparmio economico nell'acquisto rispetto al mercato delle contrattazioni private”*.

## **QUESTIONI**

[1] L'ordinanza si distingue rispetto ai precedenti in materia perché vuole individuare parametri certi (per alcuni precedenti, v. Cass. 3 febbraio 2012 n. 1612 in *Riv. Esec. Forzata* 2012, 1; Cass. 23 febbraio 2010 n. 4344 in *Giust. civ.* 2010, 2, 261).

Questo orientamento restrittivo appare da condividere, perché conferisce maggiore certezza al sistema delle vendite giudiziarie, impedendo che una qualunque sproporzione possa impedire la aggiudicazione e la soddisfazione dei creditori, che è lo scopo delle procedure esecutive.

Sul tema della sospensione della vendita forzata si veda pure di recente Cass. 21 settembre 2015, n. 18451, con nota di Farina, P., *Il (limitato) potere del giudice dell'esecuzione di sospendere la vendita forzata nella più recente interpretazione della Cassazione*, in *Eclegal*, 26 ottobre 2015.

**Centro Studi Forense - Euroconference ti consiglia:**