

**N. R.G472/2021**



*Tribunale di Verona*

*Seconda Sezione Civile, Fallimentare e delle Esecuzioni Forzate*

**ORDINANZA**

Nella procedura esecutiva iscritta al n. r.g. 472/2021

Promossa da

[REDACTED]

PROCEDENTE

Contro

[REDACTED]

ESECUTATO

Il Giudice dell'Esecuzione,

osservato che l'udienza di vendita del 1° marzo 2023 è stata dal professionista delegato rinviata alla data del 27 maggio 2023 in considerazione della richiesta convergente proveniente dal creditore, dal debitore nonché dai due offerenti che hanno presentato un'offerta cauzionata delibata come valida;

preso atto dell'istanza di sospensione ex art. 624-bis cod. proc. civ. depositata dal creditore procedente, da ultimo, soltanto in data 4 aprile 2023 e, dunque, successivamente al provvedimento di rinvio dell'udienza di vendita;



considerato che le offerte presentate dai due offerenti sono tutt'ora irrevocabili non essendo decorso il termine di 120 giorni dal loro deposito;

visto l'art. 161-bis disp. att. cod. proc. civ. il quale prevede che *“il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 del codice”*;

visto l'art. 571, comma terzo, n. 3) cod. proc. civ. il quale prevede che *“l'offerta è irrevocabile ... salvo che non siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta”*

osserva quanto segue

1.- L'art. 161-bis disp. att. cod. proc. civ., che prevede il rinvio della vendita solo con il consenso degli offerenti che hanno presentato cauzione, rientra nel novero delle disposizioni introdotte nel codice di rito negli ultimi vent'anni tese a rafforzare, impregiudicato il potere dispositivo del processo esecutivo tramite la rinuncia agli atti ex art. 629 cod. proc. civ., la stabilità degli atti del subprocedimento di vendita e, in questo modo, ad incentivare la competitività del sistema delle vendite esecutive.

2.- La ratio sottesa alla disposizione normativa è non soltanto quella di tutelare un interesse privatistico (quello degli offerenti a partecipare alla gara e a rendersi aggiudicatari dell'immobile pignorato conservando, in caso di regolarità degli atti del subprocedimento di vendita, l'acquisto), ma anche di ordine pubblico.

3.- Tutelando l'interesse degli offerenti alla celebrazione dell'esperimento di vendita si protegge, infatti, anche l'interesse di ordine generale alla diffusa partecipazione al sistema delle vendite coattive e, conseguentemente, alla realizzazione di uno dei presupposti per la tutela effettiva dei diritti di credito fatti valere mediante l'accesso alla giurisdizione esecutiva (art. 24 Cost. e 111 Cost.).



4.- La centralità della tutela di questo interesse nell'ambito del processo esecutivo è testimoniata da una pluralità di indici normativi quali, ad esempio, la previsione di cui all'art. 187-bis disp. att. c.p.c. (che rende l'aggiudicazione insensibile ad ogni forma di chiusura anticipata del processo esecutivo o, comunque, di estinzione sopravvenuta), la disposizione di cui all'art. 615, comma secondo, cod. proc. civ. (nella parte in cui, dopo la riforma del 2016, pone una preclusione temporale coincidente con la pronuncia dell'ordinanza di delega della vendita ex art. 569 cod. proc. civ. per la proposizione dell'opposizione all'esecuzione), la previsione di cui all'art. 495 cod. proc. civ. (che onera l'esecutato, a pena di decadenza, di proporre l'istanza di conversione del pignoramento solo prima che sia disposta la vendita), la disposizione di cui all'art. 624-bis cod. proc. civ. che prevede che, a pena d'inammissibilità, l'istanza di sospensione volontaria debba essere presentata entro venti giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

5.- Orbene, è anche alla luce di questo ordito normativo – in cui l'interesse delle parti del processo esecutivo a trovare una soluzione concordata dell'indebitamento deve essere temperato con quello degli offerenti allo svolgimento della procedura di vendita e con quello di ordine pubblico generale alla tutela di questo legittimo affidamento per evitare nefasti pregiudizi alla credibilità del sistema delle vendite competitive – deve essere interpretato l'art. 161-bis disp. att. cod. proc. civ.

6.1.- La lettera della legge, che si impone al Giudice quale poizore criterio ermeneutico (vedi art. 12 preleggi al codice civile), disciplina un accordo processuale avente ad oggetto “*il rinvio della vendita*” e coinvolge anche parti estranee al processo sull'implicito presupposto che esse, presentando una valida irrevocabile offerta d'acquisto del bene staggito, abbiano ormai acquisito una posizione differenziata dagli altri consociati collegata al regolare ed effettivo svolgimento del procedimento di vendita (posizione differenziata che, conseguentemente, non è sguarnita di tutela in caso di sua lesione, tutela esperibile nelle forme del rimedio di cui



all'art. 617 c.p.c. avverso gli atti del G.E. e ex art. 591-ter c.p.c. avverso gli atti del delegato alle vendite).

6.2.- I soggetti indicati dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c. sono gli offerenti che hanno depositato un'offerta valida, in quanto evidentemente gli offerenti che hanno presentato un'offerta invalida non possono avere alcun interesse giuridicamente qualificato allo svolgimento della vendita, non potendo partecipare alla gara o, in difetto di offerte concorrenti, rendersi aggiudicatari del bene.

7.- Orbene, la lettera della legge non consente all'interprete, che ad essa voglia essere fedele, di ritenere che il consenso dei soggetti sopra menzionati si indirizzi verso la celebrazione di un nuovo esperimento di vendita e, quindi, alla riedizione del procedimento di vendita mediante la pubblicazione di un nuovo avviso di vendita, l'adempimento *ex novo* delle forme di pubblicità previste dall'ordinanza di delega, la riapertura dei termini per presentare le offerte da parte dei potenziali offerenti, lo svolgimento di nuove visite all'immobile da parte di soggetti diversi dagli offerenti.

8.- La disposizione parla di "rinvio" ed il rinvio non può che riferirsi a quella vendita non tenuta e, quindi, il complemento oggetto del verbo "rinvio" non può che essere l'udienza<sup>1</sup> (tenuta dal Professionista Delegato in sostituzione del Giudice dell'Esecuzione dal quale mutua la funzione giurisdizionale) in cui avviene la delibazione sulle offerte e, in caso di pluralità di offerte, la gara degli offerenti per giungere, sussistendone i presupposti di legge e in assenza di istanze di assegnazione ove il prezzo offerto risulti comunque inferiore al prezzo base, all'aggiudicazione del bene.

---

<sup>1</sup> Che quella che si svolge avanti al professionista delegato sia una vera e propria udienza è testimoniato da una pluralità di inequivoci indici normativi tra cui, oltre all'art. 631, comma primo, cod. proc. civ. ed all'art. 569, comma terzo, cod. proc. civ. ed ora, a contrario, l'art. 596, comma secondo cod. proc. civ. come novellato dal d.lgs. 149/2002 che parla di mera "audizione" delle parti da parte del professionista delegato ai fini dell'approvazione del progetto di distribuzione.



9.- Dunque, allorché le parti e gli offerenti che hanno presentato valida offerta chiedono “*il rinvio della vendita*”, altro non fanno che chiedere al professionista delegato – il solo, in caso di delega delle operazioni di vendita, che possa rettamente verificare l’esistenza di valide offerte e raccogliere il consenso degli offerenti stessi – di rinviare l’udienza in cui si deve svolgere la gara o, in caso di unicità d’offerta, dove può avvenire l’aggiudicazione del bene.

10.- E’ altrettanto chiaro che il rinvio, per essere rispettoso del principio di legalità procedurale, non possa che essere disposto dopo l’apertura delle buste (analogiche o telematiche che siano) e dopo una delibazione sulla validità delle offerte perché, prima di quel momento, è impossibile verificare il raggiungimento dell’accordo processuale tra tutti i soggetti che devono partecipare all’accordo ai fini della tutela del loro interesse allo svolgimento della vendita (interesse come si è detto insieme particolare, ma anche strumentale alla tutela dell’interesse di ordine pubblico generale).

11.- Tuttavia, una volta che il professionista delegato registri l’esistenza del consenso al rinvio, tanto delle parti del processo esecutivo quanto degli offerenti che egli abbia ritenuto aver presentato un’offerta valida, nulla legittima a ritenere che debba essere celebrato un nuovo esperimento di vendita e che, quindi, la parola “*rinvio*” debba essere interpretata, superandone la lettera, come “*rinnovo*”.

13.- Questa interpretazione, anzi, finirebbe per essere contraria al principio di economia degli atti giuridici, al principio di ragionevolezza (non sussistendo vizi del procedimento di vendita non si vede per quale ragione vi debba essere una riedizione della procedura competitiva) e, da ultimo, finirebbe per gravare oltremisura la posizione degli offerenti che hanno, evidentemente sulla base di valori solidaristici, prestato il loro consenso al mero rinvio della data della vendita, ma non anche ad una radicale ripetizione delle operazioni di vendita.



14.- Questi ultimi, infatti, se vi fosse un *rinnovo* delle operazioni di vendita con consequenziale riapertura dei termini per presentare nuove offerte, potrebbero essere costretti a gareggiare con nuovi offerenti con conseguente riduzione delle loro chances di aggiudicazione.

15.- Pertanto, l'esigenza di tutelare l'affidamento degli offerenti e la posizione di differenziata (da quella degli altri consociati) di vantaggio *medio tempore* acquisita con la presentazione di una valida offerta, impone di interpretare la disposizione come riferita ad un semplice rinvio delle medesime operazioni di vendita e, in particolare, di quelle relative alla delibazione delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti che si svolge avanti al professionista delegato.

16.- Da queste premesse discende che, essendo ai sensi dell'art. 161-bis disp. att. c.p.c. rinviato soltanto lo svolgimento della gara tra gli offerenti o la delibazione sull'unica offerta, così come non si riaprono i termini per la presentazione di nuove offerte, analogamente, non si riaprono i termini già spirati, con la maturazione della consequenziale preclusione processuale, per la presentazione dell'istanza di sospensione ex art. 624-bis cod. proc. civ.

17.- L'istanza di sospensione, infatti, deve essere presentata entro e non oltre venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; ebbene, una volta che quel termine è scaduto e che rispetto a quella vendita non possono più essere presentate nuove offerte (essendo stato soltanto rinviato il giorno della gara), neppure possono essere presentate nuove istanze di sospensione concordata del processo esecutivo.

18.- Opinare, diversamente, vorrebbe dire, da un lato, impiegare l'istituto del rinvio della vendita ex art. 161-bis disp. att. cod. proc. civ. come strumento improprio per rimettere in termini le parti ormai decadute, rispetto a quell'esperimento di vendita solo rinviato (e non rinnovato), dal diritto processuale ad ottenere una sospensione concordata ex art. 624-bis cod. proc. civ.



19.- Dall'altro lato significherebbe esporre gli offerenti cauzionati che hanno prestato adesione alla richiesta di mero rinvio della vendita non soltanto al rischio inevitabile che, nelle more, sopravvenga una causa di estinzione o di chiusura anticipata del processo esecutivo a loro opponibile, ma anche all'ulteriore eventualità che le parti si accordino su una sospensione volontaria esercitando una facoltà processuale dalla quale, invero, esse erano già decadute rispetto a quel procedimento di vendita.

20.- Ed essendosi questo potere processuale ormai consumato, gli offerenti, prestando adesione ad una richiesta di mero rinvio dell'udienza di vendita, bene potevano fare affidamento sul fatto che esso non sarebbe più stato esercitato (quantomeno sino al momento in cui, cessato il termine di irrevocabilità dell'offerta, non avessero scelto di revocarla).

21.- L'istanza di sospensione concordata ex art. 624-bis cod. proc. civ. deve essere, quindi, rigettata.

### **P.Q.M.**

a) rigetta l'istanza di sospensione.

Si comunichi anche al delegato ai fini della celebrazione dell'udienza di vendita già fissata.

Verona, 6 aprile 2023

Il Giudice dell'esecuzione

Attilio Burti

\*Espunti i riferimenti ai nomi delle parti, si comunichi da parte della cancelleria ai professionisti delegati nominati nel corso dell'anno solare 2022.

