



ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.75709258
NAPOLI tel. 081.2473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente www.legalmente.net
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
13/12/2015

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il giudice non procede all'aggiudicazione qualora l'offerta sia inferiore, entro il limite di un quarto, e ritenga plausibile conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita

Aste, quando arriva una sola offerta

Viene accolta se è pari o superiore al prezzo base della vendita. Se è inferiore possibile stop del giudice

L'INTERVENTO

In presenza di un'unica offerta inferiore fino a un quarto si può non dare luogo all'aggiudicazione?

L'avvocato Giorgia Viola del Foro di Napoli spiega che «in base alla disciplina dettata dal nuovo testo dell'art. 572 comma 2 cpc:
1). se l'offerta è pari o superiore al prezzo base della vendita, la stessa è senz'altro accolta;
2). se il prezzo offerto è, invece, inferiore rispetto al prezzo base entro il limite di un quarto, il Giudice può far luogo alla vendita salvo che non venga proposta l'istanza di

assegnazione ex art. 588 cpc ovvero ritenga che vi sia "seria possibilità" di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
In altri termini, in mancanza di istanze di assegnazione, il giudice (e quindi il delegato) può decidere di non procedere all'aggiudicazione soltanto qualora, trattandosi di "offerta inferiore", ritenga plausibile conseguire un "prezzo superiore" con una "nuova vendita".
Tuttavia, non è possibile limitarsi a ritenere incongrua l'offerta "al ribasso", ma il Giudice ovvero il delegato devono motivare l'eventuale scelta di non accoglierla, esponendo le serie ragioni che lo inducono a ritenere possibile una migliore aggiudicazione in virtù di un nuovo esperimento di vendita».

La "nuova vendita" con quali modalità dovrebbe avvenire?

«Il legislatore - continua l'avvocato Viola - con la novella di cui alla legge 132/2015 si è limitato a fare riferimento ad una "nuova vendita" senza precisarne le modalità, che, in astratto, potrebbe essere sia senza incanto sia con incanto. Tuttavia, i primi commentatori, facendo leva sul rapporto tra vendita senza incanto e vendita con incanto, che ha visto progressivamente ridursi l'ambito di applicazione di tale ultima forma di vendita, hanno ritenuto che anche in questo caso la vendita abbia luogo senza incanto, allo stesso prezzo del precedente esperimento.

FOCUS

Vendita con incanto

La vendita con incanto può essere disposta solo in casi ben determinati che nella pratica la rendono difficilmente attuabile.

La vendita alle medesime condizioni potrebbe aver luogo con le modalità dell'incanto, solo nel caso in cui il giudice, con l'ordinanza di vendita, ne avesse programmato lo svolgimento, ritenendo "probabile" che la "nuova vendita" per il solo fatto di svolgersi con le modalità dell'incanto "possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore

del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c." e sempreché il giudice abbia illustrato i motivi che, nel caso specifico (presumibilmente, su indicazione del delegato), lo inducono a prognosticare che la liquidazione con le modalità dell'incanto potrebbe condurre ad una aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene».