



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

Il Giudice dell'esecuzione, in persona del dott. Alessandro Auletta, letti gli atti del procedimento n. 295/2019,

VISTA:

la richiesta formulata nell'interesse dell'aggiudicatario "provvisorio";

PRESO ATTO:

della relazione del professionista delegato ove si dà contezza dell'andamento delle operazioni di gara e, in specie, della circostanza che l'aggiudicatario ha visto accolta la propria offerta a seguito di gara con altro offerente;

CONSIDERATO CHE:

quanto sopra attesta che il bene ha incontrato l'interesse del mercato e, in specie, l'interesse del migliore offerente a vederselo aggiudicato, se è vero che quest'ultimo ha offerto un prezzo che, a seguito dei rilanci, è risultato pari a più del doppio rispetto a quello posto a base dell'esperimento di vendita di cui si tratta;

OSSERVA QUANTO SEGUE:

La richiesta dell'aggiudicatario "provvisorio" di versare il saldo prezzo in due soluzioni, con prima rata da versare entro il termine di 120 gg. e la restante parte in rate mensili per un anno è, specie quanto a quest'ultima parte, da qualificare come istanza di rateizzo ai sensi dell'art. 569, comma 3, ult. parte, c.p.c., nella formulazione introdotta a seguito del d.l. n. 83 del 2015.

L'istanza deve ritenersi inammissibile.

Ed invero, benché l'ordinanza di vendita non contempli modi e tempi di presentazione di una simile istanza, appare chiaro *ex littera legis* che la stessa vada formulata unitamente all'offerta, tenuto conto del fatto che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., "l'offerente deve presentare (...) dichiarazione contenente l'indicazione (...) del tempo e del modo del pagamento".

È evidente che l'accesso al beneficio del pagamento rateale attiene ad una modalità – temporale – di versamento del saldo prezzo, che il G.E., o il suo delegato, devono essere messi in condizione di conoscere al momento dell'apertura delle buste e non in un momento successivo.

A ulteriore riprova della bontà della soluzione interpretativa sopra indicata, sta la circostanza che, a mente dell'art. 573 c.p.c., l'offerta migliore deve essere valutata alla luce di elementi quali (oltre all'entità del prezzo) le forme, i modi e i tempi di pagamento nonché di ogni altro profilo utile indicato nell'offerta stessa.

In più, l'art. 574 c.p.c. stabilisce che, laddove l'ordinanza che ha disposto la vendita ha previsto che il pagamento del prezzo abbia luogo ratealmente, si può rilasciare - all'aggiudicatario che ne faccia richiesta - l'autorizzazione ad immettersi anticipatamente (rispetto all'integrale versamento del prezzo) nel possesso dell'immobile.



La norma subordina il rilascio di tale autorizzazione ad una serie di garanzie e, prima ancora, alla richiesta dell'aggiudicatario, il che dimostra che solo tale richiesta – e non anche quella di accedere al beneficio della rateizzazione – può essere formulata dopo l'aggiudicazione, con apposita istanza.

Oltre ai profili testuali prima richiamati, appare evidente come una interpretazione diversa finirebbe con l'avallare, in chiara distonia con l'impianto normativo di riferimento, una *disparità di trattamento* ed una *alterazione delle condizioni concorrenziali*, posto che l'offerente escluso avrebbe potuto, in ipotesi, offrire un prezzo ancora più alto se avesse saputo di poter chiedere, dopo l'aggiudicazione (ed alla bisogna), l'accesso al beneficio della rateizzazione.

Si tratta di dare rilievo, peraltro, ad un interesse normativamente qualificato degli offerenti (v. artt. 161-*bis* e 187-*bis* d.a. c.p.c.) e, più in generale, dell'intera collettività a che le vendite giudiziarie, in quanto improntate al regime del *clare loqui* e della predeterminazione delle "regole del gioco", diano luogo – nei limiti del possibile - ad acquisti stabili, (anche) in quanto non caducabili, laddove il procedimento sia viziato, attraverso la proposizione di opposizioni da parte degli interessati (sulla dimensione pubblicistica dell'interesse al mantenimento dell'assetto concorrenziale delle gare v., di recente, Cass. S.U., 14.12.2020, n. 28387; Cass. 10.6.2021, n. 11116; Cass. 8.2.2019, n. 3709).

D'altro canto, l'interesse riscontrato dal mercato induce a formulare una prognosi positiva circa il futuro esito fausto di un eventuale ulteriore tentativo di vendita (subordinato alla decadenza – allo stato ipotetica – dell'aggiudicatario "provvisorio"), specie se tale ulteriore tentativo dovesse svolgersi alle medesime condizioni dell'ultimo che ha avuto luogo.

La inammissibilità dell'istanza di rateizzazione (così intesa) porta all'assorbimento della valutazione circa la sussistenza di "giustificati motivi" a supporto della istanza medesima.

L'istanza ex art. 574 c.p.c. (peraltro formulata *con riserva di allegare la chiesta fideiussione in un momento successivo*) andrà valutata all'esito del termine di 120 gg., in ragione di quanto anzidetto.

P.Q.M.

RIGETTA l'istanza formulata nell'interesse dell'aggiudicatario "provvisorio", invitando il PD a relazionare allo spirare del termine per il versamento del s.p.

Si comunichi.

Aversa, 6.12.2021

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Alessandro Auletta

