

L'Esame delle Offerte

nella Vendita Senza Incanto

Profili critici nelle procedure esecutive immobiliari

Art. 571 c.p.c.

Art. 572 c.p.c.

Art. 591-bis c.p.c.

Art. 584 c.p.c.

Vendita senza incanto

Offerta irrevocabile + aggiudicazione definitiva

Lex specialis

L'ordinanza di vendita regola tutta la fase liquidativa

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Art. 571 c.p.c. — L'Offerta

- Ammessi: chiunque tranne il debitore
- Personalmente o a mezzo avvocato
- Deposito in cancelleria con: prezzo, termini e modalità di pagamento
- Cauzione $\geq 1/10$ del prezzo proposto
- Offerta inefficace se: fuori termine, prezzo $< 1/4$ del valore, cauzione mancante
- Offerta irrevocabile per 120 giorni o fino all'accoglimento

Art. 572 c.p.c. — Deliberazione

- Il giudice sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti
- Se offerta $\geq$ valore ordinanza: accolta senz'altro
- Se offerta $<$ valore (entro $1/4$): giudice valuta la 'seria possibilità' di prezzo superiore
- Se non sussiste possibilità e non vi sono istanze di assegnazione: vendita accolta
- Valutazione al momento dell'apertura della gara (Trib. Teramo 650/2024)

Art. 591-bis c.p.c. — Delega

- Il professionista delegato gestisce la deliberazione sull'offerta
- Provvede agli adempimenti ex artt. 573-574 c.p.c.
- Vizi: reclamo ex art. 591-ter o opposizione ex art. 617 c.p.c.
- Distinzione fondamentale tra difficoltà operative (591-ter) e incidenti di cognizione (617)

CRITICITÀ 1 — LEGITTIMAZIONE SOGGETTIVA DELL'OFFERENTE

Art. 571 c.p.c.: offerta presentata personalmente o "a mezzo di procuratore legale" = esclusivamente avvocato (dopo L. 27/1997)

Regola Restrittiva — Cass. 8951/2016

L'offerta deve essere proposta:

- Personalmente dall'offerente, oppure
- A mezzo di avvocato

NON ammesso:

- Mandatario con procura speciale
- Instutore ex art. 2203 c.c.

Motivo:

L'offerta nella VSI è irrevocabile (120 gg): incompatibile con semplice procura speciale. Non applicabile per analogia l'art. 579 c.p.c.

Criticità Pratiche

Per le persone giuridiche:

Il legale rappresentante può presentare personalmente. Se impossibilitato, è obbligatorio avvalersi di un avvocato.

Impossibilità di delega ordinaria:

La procura speciale per singoli atti specifici è incompatibile con la preposizione institoria (art. 2203 c.c.).

Rischio operativo:

L'offerta presentata da un non-avvocato munito di procura è inefficace → esclusione automatica dalla gara.

CRITICITÀ 2 — REQUISITI FORMALI DELL'OFFERTA E CAUZIONE

Ordinanza come Lex Specialis

Trib. Teramo 650/2024:

L'ordinanza di vendita costituisce la lex specialis dell'intera fase liquidativa fino al decreto di trasferimento.

Conseguenza:

È inefficace l'offerta presentata con modalità difformi, anche se la difformità riguarda prescrizioni del giudice oltre la legge.

Onere dell'offerente:

Obbligo di esaminare approfonditamente l'ordinanza di vendita. Non è sufficiente affidarsi ai dati riepilogativi dei portali immobiliari.

Rischio:

I portali spesso riportano dati difformi dall'ordinanza → esclusione dalla gara per chi si fida.

Cauzione — Art. 571 co. 2 e 173-quinquies disp.att.

Misura minima:

Almeno 1/10 del prezzo proposto. Offerta inefficace se cauzione insufficiente.

Modalità (art. 173-quinquies disp.att.):

Il giudice può disporre modalità telematiche o fideiussione bancaria/assicurativa.

Cass. 6186/2009 — Tutela degli altri offerenti:

Gli altri partecipanti possono far constatare l'insufficienza della cauzione al giudice. Se il giudice emette ugualmente l'ordinanza di aggiudicazione, devono proporre opposizione ex art. 617 c.p.c.

CRITICITÀ 3-4 — CRITERI DI VALUTAZIONE E OFFERTA IN AUMENTO

3 Criteri di Valutazione — Art. 572 c.p.c.

Se offerta $\geq$ valore ordinanza:

Accolta senz'altro.

Se offerta $<$ valore (entro 1/4):

Il giudice valuta se vi è 'seria possibilità' di prezzo superiore con nuova vendita.

Trib. Teramo 650/2024:

La valutazione va operata al momento dell'apertura della gara sugli elementi allora conosciuti. Informazioni acquisite incidentalmente dopo non sono utilizzabili.

Cass. 7267/2012:

Il debitore non ha interesse ad opporsi per violazione dell'art. 572 co. 3. Il diritto potestativo è del solo creditore procedente.

4 Inapplicabilità Offerta in Aumento

Regola fondamentale:

L'art. 584 c.p.c. (offerta in aumento entro 10 gg dall'incanto) NON si applica alla vendita senza incanto.

Cass. ord. 11376/2025:

Connotato qualificante della vendita senza incanto è l'ontologica stabilità e definitività dell'aggiudicazione, non vanificabile da offerte in aumento di un terzo.

Criticità pratica:

Se dopo l'aggiudicazione un terzo è disposto a pagare di più, non è possibile indire una nuova gara (salvo vizi nelle operazioni).

CRITICITÀ 5 — DELEGA E SISTEMA DI IMPUGNAZIONE DEGLI ATTI

Cass. ord. 17775/2023 — Distinzione tra rimedi contro gli atti del delegato ex art. 591-bis c.p.c.

Reclamo ex Art. 591-ter c.p.c.

Quando:

Difficoltà operative del delegato nell'espletamento dell'ufficio.

NON quando:

Per risolvere veri e propri incidenti di cognizione tra le parti o tra gli offerenti.

Rischio:

Se il reclamo riguarda un incidente di cognizione, viene dichiarato inammissibile.

Opposizione ex Art. 617 c.p.c.

Quando:

Per incidenti di cognizione. Da proporsi contro il primo atto successivo del giudice (di regola il decreto di trasferimento).

Dilemma procedurale:

Attendere il decreto di trasferimento consolida la posizione dell'aggiudicatario. Ma proporre il reclamo 591-ter per un incidente di cognizione rischia l'inammissibilità.

Strategia:

Valutare attentamente la natura del vizio prima di scegliere il rimedio.

CRITICITÀ 6-7 — NATURA DELL'AGGIUDICAZIONE E VIZI FORMALI

6 Natura dell'Aggiudicazione — Cass. 11376/2025

Errore da evitare:

Qualificare l'aggiudicazione come 'provvisoria sino al decreto di trasferimento' è errato in punto di diritto.

Qualificazione corretta:

L'aggiudicazione nella vendita senza incanto ha ontologica stabilità e definitività. Non richiede ulteriore conferma o convalida.

Se usata la formula 'provvisoria':

Va intesa come richiamo alla caducità per eventuale revoca in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Criticità pratica:

Incertezza sulla decorrenza del termine per il versamento del saldo prezzo.

7 Vizi Formali del Procedimento — Cass. 20814/2009

Principio generale:

La regolarità formale della vendita dipende dalle modalità di svolgimento, non dall'intestazione del verbale.

Errori materiali nell'intestazione:

Non costituiscono vizi che inficiano atti presupposti dell'aggiudicazione, né violazioni della procedura ex art. 617 c.p.c.

Vizi rilevanti:

Solo quelli che impediscano di conseguire lo scopo del processo: l'espropriazione del bene per la soddisfazione dei creditori.

Finestra temporale:

Le invalidità della fase dell'autorizzazione alla vendita restano rilevabili ex art. 617 c.p.c. se ancora impugnabili.

CRITICITÀ 8 — DISTINZIONE TRA VENDITA SENZA/CON INCANTO

Cass. 24274/2010: vendita senza incanto e con incanto sono modalità distinte e incompatibili — non esiste una forma mista.

Aspetto	Vendita SENZA Incanto	Vendita CON Incanto
Meccanismo base	Invito a offrire; offerta irrevocabile	Partecipazione all'asta; volontà non vincolante
Offerta in aumento	NON applicabile (art. 584 n.a.)	Applicabile: 10 gg dall'incanto
Assegnazione	Non configurabile (art. 590 n.a.)	Possibile in caso di gara deserta
Definitività	Aggiudicazione ontologicamente definitiva	Aggiudicazione provvisoria fino a scadenza offerte aumento
Mandatario	Solo avvocato (art. 571)	Mandatario con procura speciale ammesso (art. 579)
Norma applicabile	Art. 572 c.p.c.	Art. 590 c.p.c.

CONCLUSIONI — PROFILI CRITICI ESSENZIALI

1

Legittimazione

Solo avvocato come mandatario: le persone giuridiche devono munirsi di patrocinio legale se il rappresentante non può presentarsi.

2

Lex Specialis

L'ordinanza è la norma suprema della gara. I portali immobiliari non sostituiscono la lettura integrale dell'ordinanza di vendita.

3

No Offerta in Aumento

L'aggiudicazione nella VSI è ontologicamente definitiva: nessun terzo può subentrare con offerta maggiore dopo l'aggiudicazione.

4

Rimedi distinti

Reclamo 591-ter per difficoltà operative; opposizione 617 per incidenti di cognizione. La scelta del rimedio sbagliato è fatale.

5

Aggiudicazione

Non qualificarla come 'provvisoria': è definitiva. La revoca è solo eventuale per mancato versamento del saldo.

6

Valutazione offerta ribassata

La valutazione della 'seria possibilità di prezzo superiore' va operata al momento dell'apertura, non con dati successivi.