



TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

vista la relazione depositata dal professionista delegato in data 30 giugno 2025, con la quale è stato rappresentato che l'offerente per il lotto 18 ha erroneamente indicato come prezzo di acquisto l'importo di € 227.475,00, presentando tuttavia l'importo di € 227,48 a titolo di cauzione, deducendo che, in verità, l'offerta sarebbe stata pari ad € 2.274,75;

considerato che l'errore ostativo – secondo i principi generali di diritto sostanziale – deve essere riconoscibile;

che l'offerta deve essere presentata entro un termine perentorio, con la conseguenza che l'errore non può essere desunto da dichiarazioni successive ad esso;

che l'errore, di conseguenza, deve essere evincibile dal contenuto dell'offerta, il cui esame, invero, non contiene argomenti testuali per stabilire se sia l'importo offerto ad essere eccessivo rispetto al valore dell'offerta minima ovvero se sia la cauzione ad essere insufficiente rispetto al prezzo di acquisto proposto;

che, data la perentorietà del termine per la presentazione delle offerte, è onere dell'interessato verificare la correttezza degli importi indicati e della congruità della cauzione rispetto all'offerta di acquisto (qualificata dalla legge come non revocabile);

considerato che l'interpretazione extratestuale dell'offerta, del resto, è operazione da relegare a casi marginalissimi, data la rigidità della disciplina di cui agli artt. 570 ss. c.p.c., in cui davvero l'errore sia immediatamente evincibile dalla sola lettura dell'offerta e non dal raffronto di essa con altri atti, a tutela della stessa parte acquirente il cui titolo di acquisto potrebbe essere altrimenti claudicante;

P.Q.M.

dichiara l'inammissibilità dell'offerta autorizzando il delegato alla restituzione della cauzione all'offerente;

dispone che il delegato, nella fissazione del nuovo tentativo di vendita, non applichi alcun ribasso rispetto al prezzo base precedente;

manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Barcellona Pozzo di Gotto, 07/07/2025.

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Giuseppe Lo Presti