

TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
VERBALE D'UDIENZA

Successivamente oggi **28/07/2026**, alle ore 9.40 sono presenti:

per il creditore procedente l'avv. [REDACTED] che, qualora la notifica sia stata ritualmente effettuata, si riporta alla memoria e insiste per l'accoglimento delle conclusioni ivi riportate;

per la debitrice [REDACTED] che si riporta al ricorso e alle note e dichiara di aver effettuato la notifica all'aggiudicataria;

Il G.E.

dato atto della regolarità della notifica all'aggiudicataria,

visto il ricorso ex art. 591-ter, comma 2 c.p.c. depositato dalla società esecutata [REDACTED] con istanza di sospensione delle operazioni di vendita e di revoca dell'aggiudicazione del lotto 2 in favore della signora [REDACTED] avvenuta in data 29.05.2026;

rilevato che la ricorrente ha censurato, da un lato, l'asserita irregolarità della causale del bonifico relativo al versamento della cauzione, per essere stata ivi indicata, oltre alla dicitura "ASTA", anche il numero della procedura esecutiva, e, dall'altro, la dedotta carenza di prova circa la riferibilità del versamento all'offerente, atteso che il bonifico risulta disposto da un conto corrente intestato a soggetto diverso dalla sig.ra Simbula;

rilevato che, secondo la prospettazione della reclamante, le predette violazioni – unitamente alla circostanza che il titolare del conto corrente di provenienza del bonifico non avrebbe sottoscritto la dichiarazione di presa visione della perizia di stima – inciderebbero sulla "*trasparenza oggettiva dell'offerta, sulla identità del reale portatore dell'interesse economico e sulla parità di trattamento dei concorrenti*", con la conseguenza che l'offerta dell'aggiudicataria dovrebbe essere dichiarata inefficace per mancata osservanza delle prescrizioni contenute nell'ordinanza di vendita, quale *lex specialis* del subprocedimento liquidatorio;

letta la relazione depositata dal professionista delegato in data 1.07.2026, nella quale si dà atto che l'aggiudicazione è stata disposta in applicazione dei principi di tutela dell'affidamento dell'aggiudicatario e di *favor participationis*, sul presupposto che le irregolarità dedotte non integrino cause di inefficacia dell'offerta né siano idonee a determinare alcuna lesione della *par condicio* tra gli offerenti;

dato atto, più nel dettaglio, delle argomentazioni svolte dal professionista delegato, secondo cui, con riferimento alla prima doglianza, l'avviso di vendita ricolleggerebbe espressamente l'inefficacia dell'offerta alle sole ipotesi di mancato tempestivo accredito della cauzione ovvero di versamento di un importo inferiore a quello prescritto, senza contemplare alcuna sanzione per l'indicazione, nella



causale del bonifico, del numero della procedura; quanto alla seconda doglianza, il medesimo avviso si limiterebbe a richiedere l'indicazione degli estremi del bonifico e dell'IBAN del conto di addebito, al fine di consentire il collegamento tra il versamento e l'offerta, senza imporre la necessaria coincidenza soggettiva tra offerente ed intestatario del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;

osservato che la [REDACTED] si è opposta alla sospensione delle operazioni di vendita e alla revoca dell'aggiudicazione, chiedendo altresì l'applicazione dell'art. 96 c.p.c., stante la pretesa pretestuosità delle doglianze;

osservato che il creditore ha dedotto che l'indicazione del numero della procedura nella causale del bonifico, in aggiunta alla dicitura "ASTA", integrerebbe una mera irregolarità formale, priva di concreta incidenza pregiudizievole, e che non sussisterebbe alcuna disposizione che vieti il versamento della cauzione da parte di un terzo, risultando inconferente il richiamo operato dalla reclamante all'art. 591-bis c.p.c., il quale si limita a prevedere che, in caso di mancata aggiudicazione, la restituzione della cauzione avvenga sul medesimo conto corrente dal quale è stato eseguito il bonifico;

rilevato che la reclamante ha contestato il richiamo alla prassi di altri Tribunali operata dal delegato, ribadendo il primato dell'ordinanza di vendita quale *lex specialis* del subprocedimento liquidativo;

esaminata nel merito la questione controversa;

evidenziato che l'avviso di vendita, nel disciplinare il contenuto dell'offerta, si limita a richiedere l'indicazione della data e dell'orario del bonifico, del CRO e dell'IBAN del conto di addebito, senza prevedere, in alcuna sua parte, la necessaria coincidenza soggettiva tra l'offerente e l'intestatario del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;

richiamato l'art. 571 c.p.c. che consente a chiunque, tranne il debitore, di presentare offerta, senza prevedere alcuna coincidenza necessaria tra offerente e soggetto che materialmente esegue il versamento della cauzione;

rilevato che l'art. 591-bis c.p.c., per finalità anche riconducibili alla tracciabilità dei flussi e alla disciplina antiriciclaggio, prevede che, in caso di mancata aggiudicazione, la restituzione della cauzione debba essere effettuata sul medesimo conto corrente dal quale è stato eseguito il bonifico, senza attribuire rilievo alla circostanza che tale conto sia o meno intestato all'offerente;

rilevato che la dichiarazione di presa visione della perizia di stima, la cui eventuale omissione non determina l'inammissibilità dell'offerta, costituisce dichiarazione riferibile all'offerente e, pertanto, non deve provenire dal terzo intestatario del conto corrente dal quale è stato disposto il bonifico relativo alla cauzione;

rilevato che, in una precedente fattispecie caratterizzata da profili sovrapponibili, questo Giudice ha attribuito rilievo, secondo un'opzione ermeneutica di particolare rigore, al principio secondo cui l'ordinanza di delega assurge a *lex specialis* del processo esecutivo, deputata a disciplinare tempi, forme e modalità di svolgimento della fase liquidatoria;

richiamato il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui *"nell'esecuzione per espropriazione immobiliare, quando sia disposta la vendita senza incanto, è inefficace l'offerta presentata con modalità difformi da quelle stabilite nell'ordinanza che dispone la vendita, a nulla rilevando che la difformità riguardi prescrizioni dell'ordinanza di vendita stabilite dal giudice di sua iniziativa, ed in assenza di una previsione di legge in tal senso (nella*



specie, avente ad oggetto un processo anteriore alle riforme introdotte col d.l. n. 35 del 2005 e con la legge n. 263 del 2005, la S.C. ha ritenuto inefficace l'offerta accompagnata da una cauzione prestata mediante assegni circolari tratti su una banca diversa da quella che era stata indicata dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza dispositiva della vendita)" (Cass. Sez. 3, 24/07/2012, n. 12880, nonché Cass. n. 9255/2015, la quale ha affermato che "le condizioni di vendita fissate dal giudice dell'esecuzione, anche in relazione ad eventuali modalità di pubblicità ulteriori rispetto a quelle minime di cui all'art. 490 cod. proc. civ., devono essere rigorosamente rispettate a garanzia dell'uguaglianza e parità di condizioni tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché dell'affidamento da ciascuno di loro riposto nella trasparenza e complessiva legalità della procedura, per cui la loro violazione comporta l'illegittimità dell'aggiudicazione, che può essere fatta valere da tutti gli interessati e, cioè, da tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso il debitore");

osservato che costituisce principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità quello secondo cui l'ordinanza di vendita e l'avviso di vendita, in quanto destinati a conformare lo svolgimento del subprocedimento liquidatorio, assumono valore di *lex specialis*, sicché le prescrizioni ivi contenute devono essere puntualmente osservate fino alla loro eventuale modifica, revoca o riforma, dovendo l'ordinanza *"ricevere piena e incondizionata ottemperanza fino a sua eventuale modifica, revoca o riforma a seguito di impugnazione"* (così Cass. civ., Sez. III, n. 24570/2018);

rilevato che il rispetto di tale principio risponde all'esigenza di presidiare la trasparenza delle operazioni di vendita, di assicurare l'effettiva parità di condizioni tra tutti i partecipanti alla gara e di tutelare l'affidamento dei potenziali offerenti nella stabilità e prevedibilità delle regole che governano il subprocedimento liquidatorio (cfr. Cass. n. 8427 del 31/03/2025);

dato atto che l'art. 571 co. 2 c.p.c. individua le ipotesi tipiche di inefficacia dell'offerta, riconducendole alla tardività della stessa, alla proposizione di un prezzo inferiore di oltre un quarto rispetto a quello stabilito e alla mancata prestazione della cauzione secondo le modalità prescritte;

rilevato che la giurisprudenza di legittimità ha ritenuto inefficace l'offerta anche nell'ipotesi in cui la cauzione non sia prestata secondo le modalità prescritte dall'ordinanza di vendita, ancorché tali modalità siano state stabilite dal giudice dell'esecuzione di propria iniziativa e in assenza di una specifica previsione normativa che ne imponga l'osservanza (cfr. Cass. 23 febbraio 2009, n. 4334);

rilevato che il principio di prevalenza della *lex specialis* non assume portata assoluta, avendo la Suprema Corte precisato che l'ordinanza di vendita può assurgere a *lex specialis* del subprocedimento liquidatorio soltanto entro i limiti in cui il giudice dell'esecuzione introduca prescrizioni *praeter legem*, purché compatibili con il dato normativo primario (così Cass. civ., n. 18421/2022);

ritenuto, pertanto, che l'esclusione dell'offerta possa essere disposta anche per la carenza di requisiti ulteriori rispetto a quelli espressamente individuati dal legislatore, ove tali requisiti siano previsti dall'ordinanza di delega mediante prescrizioni uniformi, coerenti, univoche, chiare e non contraddittorie;

rilevato che questo Giudice non ignora l'orientamento, sostenuto anche da autorevole dottrina, secondo cui gli errori formali commessi dall'offerente nella formulazione o nel deposito dell'offerta e dei relativi allegati assumono rilievo di mere irregolarità, e non determinano l'inefficacia dell'offerta, ove non impediscano di individuare con certezza gli elementi essenziali della stessa, come desumibili dall'art. 571 c.p.c.;



rilevato tuttavia che, nella specie, il conto corrente indicato nell'avviso di vendita è un conto unico ("conto vasca") sul quale il professionista delegato convoglia le cauzioni di tutte le procedure esecutive di cui è ausiliario, e le relative vendite – come da prassi organizzativa dell'Ufficio – sono fissate nel medesimo giorno, proprio al fine di impedire la riconducibilità di ciascun bonifico a una specifica procedura prima dell'apertura delle buste;

ritenuto che la prescrizione contenuta nell'ordinanza di delega, nella parte in cui impone di indicare nella causale del bonifico la sola dicitura «ASTA», senza ulteriori specificazioni, non integri una mera previsione organizzativa, ma costituisca elemento essenziale del meccanismo di anonimizzazione dei versamenti, funzionale a presidiare la regolarità della vendita;

rilevato che la prassi del c.d. conto vasca, unitamente alla concentrazione delle operazioni di vendita nella medesima giornata, risponde a finalità di trasparenza e mira a impedire che, prima dell'apertura delle buste, il singolo bonifico in entrata possa essere ricondotto a una specifica procedura esecutiva;

rilevato che tale anonimato del flusso finanziario è assicurato proprio dall'uniformità della causale del versamento, posto che, ove tutti i bonifici rechino la sola dicitura «ASTA», il professionista delegato, pur potendo materialmente rilevare gli accrediti sul conto, non è in grado di associarli preventivamente alle singole procedure;

rilevato, infine, che l'abbinamento tra ciascun versamento e la relativa procedura è destinato ad avvenire soltanto al momento dell'esame delle offerte;

ritenuto, pertanto, che la prescrizione in esame non integri un mero formalismo, ma costituisca un presidio funzionale ad assicurare la parità di trattamento tra tutti i potenziali partecipanti alla gara e la trasparenza della procedura, sicché la sua violazione incide sulla regolarità delle operazioni di vendita, alterando l'equilibrio informativo che il giudice dell'esecuzione ha inteso realizzare mediante le modalità operative stabilite nell'ordinanza;

ritenuto, altresì, che l'omessa espressa previsione della sanzione di inammissibilità non assuma rilievo dirimente, atteso che l'inefficacia dell'offerta discende direttamente dall'art. 571, comma 2, c.p.c., nella parte in cui stabilisce che l'offerta "*non è efficace*" ove l'offerente non presti cauzione "*con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita*";

rilevato che, nel meccanismo del c.d. conto vasca, la causale del bonifico costituisce parte integrante delle modalità di prestazione della cauzione, non potendo essere degradata a elemento meramente accessorio, poiché da essa dipende l'anonimato del flusso finanziario e, conseguentemente, la salvaguardia della *par condicio* tra gli offerenti;

ritenuto, pertanto, che l'offerente il quale indichi una causale difforme da quella prescritta non possa ritenersi avere prestato la cauzione "*con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita*", con conseguente inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c.;

ritenuto che, nella specie, non possa trovare applicazione il principio di conservazione degli atti processuali di cui all'art. 156, comma 3, c.p.c., atteso che la prescrizione relativa alla causale del bonifico non è preordinata al mero accredito della somma sul conto indicato per la procedura, ma assolve alla specifica funzione di garantire, nel meccanismo del c.d. conto vasca, l'anonimato dei flussi finanziari, impedendo che il versamento possa essere ricondotto a una determinata procedura esecutiva prima dell'apertura delle buste;



ritenuto che tale finalità sia stata irrimediabilmente frustrata dall'indicazione, nella causale del bonifico, del numero di R.G.E., la quale ha reso immediatamente identificabile la procedura di destinazione del versamento, con conseguente mancato raggiungimento dello scopo cui la prescrizione era funzionalmente preordinata;

ritenuto di non condividere l'assunto difensivo del creditore, secondo cui difetterebbe un interesse giuridicamente apprezzabile alla dedotta violazione, atteso che il pregiudizio deve ritenersi sussistente *in re ipsa* per effetto della “*percepibile perturbazione delle regole d'ingaggio proprie dell'ordinanza di vendita*”, senza che sia necessaria l'ulteriore dimostrazione che la violazione abbia concretamente favorito un offerente rispetto agli altri ovvero abbia inciso sul prezzo di aggiudicazione (cfr. Cass. n. 24570 del 5 ottobre 2018);

ritenuto, pertanto, che l'offerta formulata dall'aggiudicataria [REDACTED] risulti difforme, quanto alle modalità di presentazione, dalle prescrizioni contenute nell'ordinanza di delega e debba, conseguentemente, essere dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c.;

rilevato, altresì, che da tale inefficacia discende l'illegittimità derivata dell'aggiudicazione disposta dal professionista delegato con verbale del 29.5.2026, la quale deve pertanto essere revocata;

ACCOGLIE

Il reclamo ex art. 591 ter c.p.c. e per l'effetto revoca l'aggiudicazione del lotto 2 a favore di [REDACTED]

DISPONE

che il delegato restituisca immediatamente alla predetta aggiudicataria le somme versate a titolo di cauzione ed eventualmente di saldo prezzo.

RIMETTE

Gli atti al delegato per la fissazione di un ulteriore tentativo di vendita al medesimo prezzo.

Il G.E.

Silvia Cocco

