



Giovedì 21/12/2017

## Esecuzioni immobiliari: Inadempienza dell'aggiudicatario ed attività del delegato alla vendita

A cura di: Studio Custodi

L'articolo 585, comma 1, del Codice di procedura civile prevede: "L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 576, e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento."

Il corretto versamento del prezzo costituisce il presupposto necessario perché il Giudice dell'esecuzione possa perfezionare la compravendita della proprietà dell'immobile espropriato e pronunciare, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato.

Corretto versamento del prezzo vuol dire che l'aggiudicatario deve versare il prezzo di aggiudicazione integralmente, nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza di vendita e si considera inadempiente nel caso di ritardo o di mancato integrale versamento e, nel caso in cui sia previsto un versamento rateale, l'aggiudicatario si considera inadempiente se non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine (in base al secondo periodo dell'art. 587 c.p.c.).

Il professionista delegato deve vigilare sul corretto versamento del prezzo e nel caso in cui riscontri una inadempienza anche minima da parte dell'aggiudicatario (1) deve tempestivamente redigere ed inviare al Giudice dell'esecuzione una apposita relazione, indicando - tra gli altri dati - l'importo base dell'asta, l'importo della cauzione versata dall'aggiudicatario, il prezzo di aggiudicazione ed i termini stabiliti per il versamento, evidenziando il tipo di inadempimento ed invitando il Giudice all'emissione dei provvedimenti previsti dall'art. 587 del Codice di Procedura Civile, compresa l'autorizzazione alla fissazione di nuova asta al prezzo base dell'ultima asta tenuta.

L'articolo 587 c.p.c. prevede infatti il caso di "Inadempienza dell'aggiudicatario", stabilendo: "Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto". Pertanto la prima conseguenza del mancato versamento del prezzo nei termini e modi fissati è la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, a titolo di multa (2), che devono essere dichiarate dal G.E. con apposito decreto.

L'art. 176 delle disposizioni di attuazione del c.p.c. (Comunicazione del decreto di decadenza) prevede quanto segue: "Il decreto col quale il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario a norma dell'articolo 587 del Codice è comunicato dal cancelliere al creditore che ha chiesto la vendita e all'aggiudicatario (3).

Con lo stesso decreto il giudice dell'esecuzione fissa una udienza per l'audizione delle parti a norma dell'articolo 569 del Codice."

Prosegue l'art. 587 c.p.c.: "Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti."

Il decreto del G.E. che dichiara la decadenza dell'aggiudicatario autorizza il professionista delegato ad esperire un ulteriore tentativo di vendita dell'immobile pignorato, al prezzo base indicato nell'ultimo avviso di vendita. Il rinvio all'art. 576 per il nuovo incanto porta infatti a concludere che il prezzo base sia uguale a quello dell'asta precedente, anche se l'aggiudicazione del bene al soggetto inadempiente è avvenuta ad un prezzo superiore.

Si ritiene che l'aggiudicatario inadempiente possa partecipare anche alla nuova asta, poiché non si rinvengono norme che prevedano in contrario (4).

Dal mancato versamento del prezzo nei termini e modi fissati consegue inoltre per l'aggiudicatario la possibilità di una seconda sanzione poiché, in base all'ultimo comma dell'art. 587 c.p.c. "Se il prezzo che se



ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente e' tenuto al pagamento della differenza."

Come però è immediatamente comprensibile, a seguito dell'inadempimento il G.E. può solo dichiarare con decreto la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciare la perdita della cauzione a titolo di multa e disporre un nuovo incanto, ma non può evidentemente indicare una quantificazione dell'importo che l'aggiudicatario inadempiente dovrà versare, per evidenti motivi temporali.

Con il decreto il G.E. può avvertire l'aggiudicatario inadempiente della possibilità che lo stesso venga condannato a pagare la differenza tra il prezzo da lui offerto ed il prezzo di aggiudicazione definitivo sommato alla cauzione confiscata, ma per conoscere l'importo che dovrà effettivamente versare sarà necessario attendere la nuova aggiudicazione del bene, a titolo definitivo (ossia con versamento del prezzo nei termini e modi fissati) ed occorrerà che il Giudice dell'esecuzione emetta un apposito decreto di condanna.

La confisca della cauzione è pertanto l'importo minimo che l'aggiudicatario inadempiente può perdere nel caso in cui il prezzo che si ricava dal nuovo incanto sia pari o superiore a quello della vendita precedente (5).

Il professionista delegato, dopo che il Giudice dell'esecuzione ha firmato il decreto di trasferimento dell'immobile, è in possesso di tutte le informazioni utili a verificare se la procedura ha subito un danno dall'aggiudicatario inadempiente.

Nell'istanza al Giudice il professionista delegato presenterà un apposito prospetto portante la quantificazione della differenza che l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato a versare.

Il prospetto dovrà indicare:

- il prezzo offerto dall'aggiudicatario inadempiente (P.O.)
- l'importo della cauzione confiscata (C.C.)
- il prezzo definitivo a cui è avvenuta la vendita (P.V.)

L'importo che l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato a versare è dato dalla seguente operazione algebrica: P.O. meno C.C. meno P.V. .

Il professionista delegato solleciterà pertanto il Giudice dell'esecuzione all'emissione di un decreto di condanna a carico dell'aggiudicatario inadempiente per l'importo determinato come sopra specificato, ai sensi degli art. 587 c.p.c. e art. 177 disp.att.c.p.c. . (6).

Successivamente, il professionista delegato provvederà alla redazione del progetto di distribuzione, da depositare almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per l'approvazione del riparto.

Il progetto porterà un apposito prospetto portante la quantificazione della differenza che l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto a versare ai creditori.

Note:

- (1) anche il ritardo di un solo giorno nel versamento del saldo prezzo costituisce inadempimento e deve essere segnalato;
- (2) la cauzione viene trattenuta dalla procedura esecutiva e concorre a determinare la somma ricavata



dall'espropriazione;

(3) il decreto è opponibile ai sensi dell'art. 617 c.p.c.;

(4) sempre che l'attività non sia posta in essere per scopi fraudolenti, che possono avere rilevanza ai fini dell'articolo 353 Codice penale (Turbata libertà degli incanti);

(5) Importo calcolato comprendendo anche l'importo della cauzione già versata;

(6) Art. 177 disposizioni di attuazione c.p.c. - (Dichiarazione di responsabilità dell'aggiudicatario).

"L'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Il decreto del giudice costituisce titolo esecutivo a favore dei creditori ai quali nella distribuzione della somma ricavata è stato attribuito il credito da esso portato".

Tra i diversi moduli che abbiamo realizzato relativi al software sulle Esecuzioni Immobiliari ti segnaliamo il Progetto di distribuzione, che permette di gestire questa fase della esecuzione immobiliare, in modo conforme all'art. 596 c.p.c. .

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Davide Valla

Fonte: <http://www.studiomeli.it>