



Martedì 08/04/2025

Aggiudicatario inadempiente di immobile ad un'asta pubblica: le conseguenze

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

In questo ultimo decennio la riforma del codice di procedura civile nella parte riguardante le esecuzioni immobiliari ha avvicinato alle aste pubbliche diversi privati cittadini alla ricerca di immobili, per uso proprio o per investimento. Grazie anche all'aumento della propensione all'investimento sono sempre maggiori i partecipanti alle aste immobiliari pubbliche, un po' ovunque, e ancora di più per i beni situati nelle zone delle città metropolitane o nelle località turistiche.

L'articolo 579 del Codice di procedura civile stabilisce che "Ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte all'incanto ed effettivamente la partecipazione a un'asta pubblica è diventata usuale per centinaia di migliaia di cittadini. L'assistenza gratuita del Custode Giudiziario e del Delegato alla vendita sono molto importanti per formulare al meglio l'offerta, ma, visto l'ormai definitivo passaggio alle aste telematiche in quasi tutti i Tribunali, alcuni interessati meno esperti nell'utilizzo del computer si rivolgono a soggetti più preparati (parenti, amici, avvocati, agenzie, ecc.). Innanzitutto l'offerente deve leggere con grande attenzione la perizia e l'avviso di vendita, al quale si deve attenere scrupolosamente. L'offerente dovrà compilare l'offerta partendo dal Portale delle Vendite Pubbliche, indicando i propri dati, tra cui i recapiti telefonici ed informatici, e dovrà indicare il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo (che non deve essere superiore a quello indicato nell'avviso di vendita). La possibilità di formulare un'offerta minima inferiore di un quarto al prezzo base è generalmente prevista - costituisce un ulteriore incentivo alla partecipazione.

Prima di depositare la domanda l'interessato deve versare la cauzione (1) secondo le disposizioni previste dall'avviso di vendita (generalmente mediante il versamento almeno del 10% del prezzo offerto sul conto corrente il cui IBAN è indicato nell'avviso). Si ripete: almeno il 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base o dell'offerta minima, ma del prezzo offerto) e pertanto, per evitare problemi, è meglio calcolare la cauzione in misura corretta. Molto importante è fare in modo che l'accredito della cauzione sia visibile sul conto della procedura esecutiva entro il termine stabilito nell'avviso di vendita. Occorre dunque prestare attenzione ai giorni di valuta previsti dagli istituti di credito (se non si esegue un bonifico istantaneo). Prima di depositare la domanda è inoltre necessario versare il bollo telematico di euro 16,00 utilizzando l'apposita modalità (impronta hash che si crea nella compilazione dell'offerta).

È quindi importante raccogliere i documenti dell'offerente (documento d'identità, codice fiscale ed eventualmente permesso di soggiorno) e fare molta attenzione ai casi particolari, come ad esempio la presentazione della domanda da parte di più soggetti, da parte di una società o ente o da parte di più soggetti che acquistano i beni secondo stabilite percentuali e non in misura paritaria. La presentazione dell'offerta telematica, avverrà sul Portale delle Vendite Pubbliche e comporterà il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto e di tutti i documenti necessari (documenti d'identità, codice fiscale, eventuale permesso di soggiorno, cauzione, bollo telematico, dichiarazione di presa visione della perizia e dell'attestazione di titolarità della PEC, secondo quanto indicato nei singoli avvisi di vendita in uso nei diversi Tribunali).

È importante tenere presente i termini fissati dall'avviso di vendita perché utilizzare modalità differenti può portare all'esclusione dalla gara (ad esempio: la presentazione di un'offerta anche di poco inferiore di oltre un quarto al prezzo base o il deposito della domanda anche pochi minuti dopo la scadenza fissata o ancora il deposito di una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto).

Il giorno fissato per l'apertura delle buste, a partire dall'orario previsto, il delegato alla vendita apre le buste telematiche depositate ed esamina le offerte.



Non è infrequente che, specie per gli immobili più economici, ci sia gara tra gli offerenti, che porta spesso ad aggiudicazioni a seguito di aumenti considerevoli del prezzo base. Si assiste in questi casi ad una gara tra gli offerenti ed a volte capita che entrino in gioco aspetti emozionali o competitivi, che fanno dimenticare il reale valore del bene e le possibilità economiche e finanziarie dell'offerente.

Con questo articolo vogliamo richiamare l'attenzione degli interessati agli acquisti immobiliari sul fatto che la partecipazione ad un'asta pubblica non è un gioco, illustrando agli stessi le conseguenze che possono verificarsi a carico dell'aggiudicatario inadempiente.

È necessario sottolineare che l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto, nel caso in cui non si presentino altri interessati, il bene verrà aggiudicato all'offerente, così come il professionista delegato alla vendita aggiudicherà il bene a seguito di gara al miglior offerente. (2)

A partire da questo momento l'aggiudicatario del bene è vincolato al pagamento del prezzo nei tempi e nei modi fissati nell'ordinanza di vendita e da tale obbligazione non si potrà liberare, neppure con la perdita della cauzione versata.

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 la proprietà del bene espropriato. Corretto versamento del prezzo vuol dire che l'aggiudicatario deve versare il prezzo di aggiudicazione comprensivo degli oneri di legge integralmente, nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza di vendita e si considera inadempiente nel caso di ritardo o di mancato integrale versamento. 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.).

Compito del professionista delegato è di vigilare sul corretto versamento del prezzo e di avvisare tempestivamente il Giudice, mediante apposita relazione scritta, nel caso in cui riscontri una inadempienza anche minima da parte dell'aggiudicatario. Nella propria relazione il professionista delegato fornirà al Giudice dell'esecuzione tutti gli elementi relativi all'asta e lo inviterà all'emissione dei provvedimenti previsti dall'art. 587 del Codice di Procedura Civile. L'articolo 587 c.p.c. stabilisce quanto segue: «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 sanzione, (3) 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 inoltre: «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. (4) 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.

La sorte dell'aggiudicatario inadempiente non si conosce fino a quando il bene non viene



definitivamente aggiudicato ad altro offerente (il quale versa il saldo prezzo). A questo punto il professionista delegato dovrà effettuare una verifica del prezzo di aggiudicazione e compararlo con il prezzo al quale era stato precedentemente aggiudicato all'aggiudicatario inadempiente, per relazionare il giudice ed eventualmente stimolare i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 587 c.p.c.. Si profila infatti, a carico dell'aggiudicatario inadempiente, la possibilità di subire "oltre alla perdita della cauzione" una seconda sanzione. Stabilisce l'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 è tenuto al pagamento della differenza."

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: prezzo definitivo di vendita, cauzione versata dall'aggiudicatario inadempiente, prezzo aggiudicazione non saldato.

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. .

Il professionista delegato, nella formazione della bozza del progetto di distribuzione, dovrà aggiungere una apposita sezione che attribuisce l'importo indicato nel decreto di condanna ex art. 587 c.p.c. ai creditori aventi diritto, seguendo l'ordine dei privilegi.

Il decreto di condanna, unitamente all'approvato progetto di distribuzione, costituirà titolo in forza del quale i creditori potranno chiedere l'esecutività, al fine di agire nei confronti dell'aggiudicatario inadempiente.

Sarà discrezione del creditore decidere se azionare o meno tale titolo.

È

Note: (1) Articolo 580 Codice di procedura civile: "Per offrire all'incanto è necessario avere prestato la cauzione a norma dell'ordinanza di cui all'articolo 576. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, ecc." (2) Articolo 572 Codice di procedura civile: "Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell' art. 588." (3) la cauzione viene trattenuta dalla procedura esecutiva e concorre a determinare la somma ricavata dall'espropriazione. (4) il decreto è opponibile ai sensi dell'art. 617 c.p.c.