



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CIRCOLARE

avente per OGGETTO:

Proroga del termine per il versamento del saldo prezzo da parte degli aggiudicatari

Il giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Spoleto dott. Alberto Cappellini, rilevato che in alcuni casi gli aggiudicatari di immobili venduti all'asta hanno chiesto una proroga del termine per il versamento del saldo prezzo (cioè il saldo della differenza tra la somma complessivamente offerta dall'interessato e l'anticipo allegato all'offerta stessa), termine indicato nell'ordinanza di vendita in 120 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione del bene; fa presente che è prevalso nella giurisprudenza della Cassazione un orientamento secondo il quale il termine per il saldo prezzo deve intendersi come perentorio e dunque non prorogabile.

La non prorogabilità del termine, secondo tale indirizzo, è vista come garanzia della trasparenza e correttezza della gara, sulla scorta del ragionamento per cui: 1) da un lato, potenziali interessati che non hanno presentato offerte, nella consapevolezza di non poter avere la disponibilità economica necessaria per effettuare il saldo prezzo nel termine indicato, avrebbero potuto scegliere di partecipare alla vendita se avessero saputo di avere più tempo dei 120 giorni indicati per procurarsi le somme occorrenti; 2) dall'altro, eventuali offerenti che non hanno rilanciato con offerte più alte nel corso della gara, sempre sapendo di non poter disporre nei tempi indicati della liquidità necessaria, avrebbero avuto la possibilità di scegliere se farlo ove avessero saputo in anticipo di disporre di un termine più lungo di 120 giorni per procurarsi il denaro occorrente.

Sul punto, la Suprema corte ha infatti osservato che *“il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario del bene staggito va considerato perentorio e non prorogabile, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, da ritenersi di importanza decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere – per l'intero sviluppo della vendita forzata – l'uguaglianza e la parità di quelle condizioni tra tutti i partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte”*, così Cass. civ., Sez. 3, Sentenza n. 32136 del 10/12/2019, massima; in tal senso già Sez. 3, Sentenza n. 11171 del 29/05/2015).

Lo scrivente ritiene che sia doveroso, da parte dell'Ufficio, conformarsi ai suddetti principi affermati nella giurisprudenza della Cassazione.

Pertanto, deve essere precisato che:

- in nessun caso saranno concesse proroghe del termine per effettuare il saldo prezzo, prima della sua scadenza;
- trattandosi di termine perentorio, al massimo potranno invece essere attentamente valutate richieste di rimessione in termini proposte dopo che il termine sia spirato e l'aggiudicatario non abbia potuto effettuare tempestivamente il saldo prezzo per causa a lui non imputabile (ai sensi dell'art. 153, secondo comma, c.p.c.);
- tali istanze, in particolare, dovranno necessariamente essere motivate in modo puntuale e documentate, altrimenti saranno senz'altro rigettate;
- per ottenere la rimessione in termini, l'impossibilità che si deduce, a fronte della quale non è stato possibile effettuare in tempo il saldo prezzo, deve essere oggettiva, non riconducibile a colpa e/o inerzia dell'aggiudicatario, riferibile a circostanze sopravvenute (o preesistenti, ma prima ignote) il cui verificarsi non era ex ante prevedibile da parte sua, secondo il metro di giudizio dell'ordinaria diligenza (ad esempio, ma non soltanto, nel caso di degenze ospedaliere o altre serie problematiche di carattere medico-sanitario);
- in particolare, va chiarito come non possa considerarsi circostanza imprevedibile la mancata concessione di finanziamenti da parte di istituti di credito qualora l'offerente non abbia ottenuto dalla banca una "delibera" del mutuo, o quantomeno una "predelibera" a seguito di istruttoria, prima della presentazione dell'offerta (giacché è in tale fase che l'istituto valuta se concedere il finanziamento, e ben potrebbe anche non farlo, ovvero richiedere garanzie ulteriori rispetto a quelle proposte).

Va poi ricordato come, secondo la giurisprudenza della Cassazione, il termine per il saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini (Cass. civ., Sez. 3, Sentenza n. 18421 del 08/06/2022).

Infine, si rammenta ai potenziali offerenti come, in caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo, l'aggiudicatario inadempiente verrà dichiarato decaduto, la cauzione versata verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa e, in caso di successiva aggiudicazione del bene a prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà altresì tenuto al pagamento della differenza tra la propria offerta (inadempita) e la somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione confiscata (art. 587 c.p.c.).

Per ragioni di trasparenza e corretta informazione di tutti gli offerenti, la circolare troverà applicazione con riferimento alle vendite il cui avviso sia pubblicato successivamente alla data di deposito in Cancelleria del presente documento.

Si invita la Cancelleria ad inviare copia della presente circolare al Presidente, anche per l'inserzione nel sito internet del Tribunale; agli Ordini degli Avvocati di Spoleto e Perugia, all'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia e ai Consigli Notarili di Terni e Perugia; a IVG Umbria, che provvederà anche ad affiggerne copia presso la sala aste utilizzata per le vendite.

Si invitano in particolare i professionisti delegati a inserire un riferimento alla presente circolare e ai principi in essa esposti nei futuri avvisi di vendita.

Spoleto, 24 gennaio 2024

Il giudice dell'esecuzione
Alberto Cappellini

Depositato in Cancelleria
Il Direttore