

Corso Custodi & Delegati 2019
Baveno, 25 e 26 ottobre - 15 e 16 novembre 2019

IL VERSAMENTO DEL PREZZO

*A cura di Dott. Alessandro Petronzi – Giudice dell'esecuzione
Tribunale di Como*

1. Pagamento del prezzo in conformità all'ordinanza, quale presupposto del decreto di trasferimento

L'ordinanza *ex art. 569 c.p.c.* quale *lex specialis* di regolazione delle modalità di esplicazione dell'attività liquidatoria: tutte le prescrizioni in essa previste devono essere pedissequamente rispettate, posto che, qualora siano disattese, a derivarne è l'invalidità "per trasmissione" degli atti esecutivi posteriori ed interdipendenti, quindi dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento.

Trasparenza delle condizioni che disciplinano la vendita

Immutabilità delle "regole del gioco"
(Cass. 9255/2015; Cass. 4542/2016; Cass. 11171/2015; Cass. 3607/2015; Cass. 18344/2019)

1. Pagamento del prezzo in conformità all'ordinanza, quale presupposto del decreto di trasferimento



2. Termine del saldo e relativo dies a quo - perentorietà del termine prorogabilità o rimessione in termini – casistica sulle ipotesi di rimessione - applicabilità sospensione feriale

Termine saldo prezzo

120 giorni (rif. artt. 585, I co. c.p.c., “termine fissato nell’ordinanza di vendita”; art. 569, III co. c.p.c.)

Dies a quo:

dall’aggiudicazione: individuazione del “miglior offerente” secondo i meccanismi di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c.

2. Termine del saldo e relativo dies a quo - perentorietà del termine prorogabilità o rimessione in termini – casistica sulle ipotesi di rimessione - applicabilità sospensione feriale

Perentorietà:

Cass., sez. III, 29 maggio 2015, n. 11171: “Nell'espropriazione immobiliare il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte di chi si è già reso aggiudicatario del bene staggito **va reputato perentorio e non prorogabile**, tanto ricavandosi dalla necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, quale appunto il termine di versamento del prezzo: immutabilità di decisiva importanza nelle determinazioni dei potenziali offerenti e quindi del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere – per tutto lo sviluppo della vendita forzata – l'uguaglianza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali 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”.

sull'altra e di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte, e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e

2. Termine del saldo e relativo dies a quo - perentorietà del termine prorogabilità o rimessione in termini – casistica sulle ipotesi di rimessione - applicabilità sospensione feriale

Proroghe → generale improrogabilità (Cass. 11171/2015).

Secondo parte della giurisprudenza di merito (*ante* riforma) il termine per versamento del prezzo, solo nel caso di vendita con incanto, sarebbe prorogabile, purché non superi i 60 gg. previsti dall'art. 576 c.p.c. (Trib. Agrigento 27 maggio 1988)

Oggi si ritiene che il termine sia perentorio e non prorogabile: la legge ricollega una sanzione processuale, quale la decadenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c., al suo inadempimento.

Non si applica l'art. 153 II co. c.p.c., : *“la parte che dimostra di essere incorsa in decadenze per causa ad essa non imputabile può chiedere al Giudice di essere rimessa in termini”*.

Prorogabilità o rimessione in termini

IPOTESI RICORRENTE: Per ottenere il mutuo per saldare il prezzo **NO!**

Alcuni principi giurisprudenziali:

- Il fatto del terzo, pur riconducibile al caso fortuito, vale quale causa di esonero del debitore da responsabilità *ex art. 1218 c.c.* solo se rende impossibile l'adempimento consistendo in una forza esterna, improvvisa ed imprevedibile, tale da neutralizzare la diligenza del debitore (Cass. civ. sez. II, 14 dicembre 2011, n. 26830).
- Occorre dimostrare la propria assenza di colpa con l'uso della diligenza spiegata per rimuovere l'ostacolo frapposto da altri all'esatto adempimento (Cass. civ. sez. II, 13 luglio 1996, n. 6354).

Con riferimento alla erogazione del finanziamento necessario per l'acquisto immobiliare, il ritardo con cui la banca provveda alla erogazione del mutuo costituisce un accadimento fisiologico nello svolgimento dei traffici commerciali, che in quanto tale è prevedibile dal debitore, e quindi anche dall'aggiudicatario.

“la condizione di impotenza economica del debitore (come fatto soggettivo e prevedibile e comunque normalmente imputabile al debitore tenuto a gestire la propria attività economica e a sopportarne il rischio relativo, secondo criteri di correttezza, buona fede, prudenza e di prevedibilità), non esclude di norma la sua responsabilità verso il creditore, verso il quale, del resto, rimane tenuto anche oltre il termine dell'adempimento, stante il principio di cui all'art. 2740 c.c (Cass. civ. sez. I, 20 maggio 2004, n. 9645), con la conseguenza che “il debitore che non adempie l'obbligazione pecuniaria alla scadenza non può sottrarsi alle conseguenze della mora, dimostrando, soltanto, che l'inadempimento dipende dalla mancanza transitoria di liquidità (Cass. civ., sez. I, 28 marzo 1991, n. 4270).

Eventuali richieste: solo al G.E. non al Delegato

2. Termine del saldo e relativo dies a quo - perentorietà del termine prorogabilità o rimessione in termini – casistica sulle ipotesi di rimessione - applicabilità sospensione feriale

Sospensione feriale

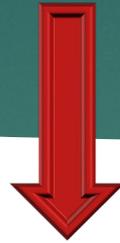
si applica (Cass. 12004/2012)

3. Modalità di Versamento

1) Disponibilità liquide: di norma bonifico bancario conto procedura o assegno circolare intestato alla procedura

- ▶ Versamento rateale del prezzo (art. 569, III co. c.p.c., dopo la novella del 2015)
- ▶ max 12 mesi;
- ▶ è possibile che l'acquirente che paghi ratealmente sia immesso nel possesso dell'immobile, a condizione che rilasci una fideiussione a garanzia del rilascio (entro 30 giorni dalla dichiarazione di decadenza) in caso di mancato pagamento delle rate (art. 574 c.p.c.)

Si tratta di una fattispecie non conveniente



- a) il termine di rateazione è troppo breve, se si considera soprattutto l'ammontare degli esborsi;
- b) la prospettiva dell'inadempimento potrebbe esporre la procedura ad un allungamento dei tempi ed a una fase di incertezza;
- c) di solito non viene inserita nell'ordinanza di vendita: trattasi infatti di contenuto non essenziale.

3. Modalità di Versamento

2) Mutuo (art. 585, III co. c.p.c.)

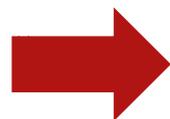
“Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”.

 **Ratio:** la norma è figlia della constatazione del dato per cui una delle ragioni di inefficienza delle vendite esecutive risiedeva nella circostanza che ad essa non potevano approcciarsi coloro i quali non avevano disponibilità liquide sufficienti a consentire il deposito del saldo prezzo e del fondo spese nel limitato lasso temporale previsto dal codice, né avevano altri cespiti da offrire in garanzia per reperire fonti di finanziamento.

Cosa prevede la norma:

1. dovrà indicarsi che il pagamento è avvenuto mediante versamento diretto derivante dal contratto di finanziamento;
2. dovrà ordinarsi al Conservatore di procedere, contestualmente, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed all'iscrizione dell'ipoteca.

L'art. 585 c.p.c. non prevede, in realtà, che il decreto di trasferimento contenga l'ordine impartito al Conservatore di iscrivere, contestualmente al decreto di trasferimento, ipoteca di primo grado sull'immobile, trattandosi di obbligo nascente direttamente dalla disciplina codicistica; però è opportuno che, ciononostante, l'ordine venga impartito al fine di evitare incertezze e problemi operativi, soprattutto in considerazione del fatto che a questa iscrizione ipotecaria deve essere assegnato il numero d'ordine di formalità immediatamente successivo a quello assegnato alla trascrizione del decreto.



Protocolli ABI (contestualità; ipoteca su cosa altrui)

In concreto:



Mutuo di scopo: finalizzato unicamente all'acquisto dell'immobile all'asta

- ▶ N.B.: Poiché con il decreto di trasferimento vengono cancellate tutte le iscrizioni ipotecarie che gravano sull'immobile, quell'ipoteca sarà di primo grado.
- 

E' fondamentale che il professionista delegato:

1. consegni quanto prima all'aggiudicatario copia del verbale di aggiudicazione, poiché sulla scorta di esso la banca effettuerà il versamento del saldo prezzo;
 2. in vista della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento il delegato acquisisca copia autentica del contratto di finanziamento.
- 

a) il soggetto potenziale acquirente contatta la banca di fiducia;

b) istruttoria del finanziamento;

c) sottoscrizione con il mutuatario di un preliminare di mutuo sottoposto alla condizione sospensiva dell'aggiudicazione;

d) all'esito della vendita, se il promissario mutuatario non risulta aggiudicatario, il contratto preliminare di mutuo si risolverà automaticamente;

e) in caso di aggiudicazione, stipula del definitivo mutuo, contenente:

f) avvenuto il versamento, il Giudice adotterà il decreto di trasferimento e si provvederà immediatamente alla sua trascrizione e conseguente iscrizione ipoteca primo grado in favore della Banca.

1. l'assenso del mutuatario alla iscrizione ipotecaria di primo grado (N.B.: sostanziale, in quanto le ipoteche eventualmente iscritte saranno cancellate *ex art. 586 c.p.c.*)

2. la delega del mutuatario alla banca di erogare direttamente alla procedura l'importo del finanziamento.

I) Contestualità: raccordo tra Delegato, Aggiudicatario,
G.E., funzionario Banca, Notaio rogante il mutuo.

► N.B.:

a) nel D.T. sono cancellate tutte le ipoteche pregresse, sicché l'ipoteca della banca finanziatrice sarà di primo grado.

b) art. 585 III co. c.p.c.: nel D.T. è fatta menzione che l'acquisto avviene con finanziamento

VANTAGGI: zero rischi iscrizioni per banca

SVANTAGGI: raccordo tra più professionisti

II) Ipoteca su cosa altrui

❑ VANTAGGI:

- ✓ evita la necessaria compresenza di tutti i soggetti coinvolti nell'operazione economica

❑ SVANTAGGI:

- ✓ il procedimento non mette la banca al riparo da trascrizioni anteriori eseguite contro l'aggiudicatario e che producono effetto con l'emissione del decreto di trasferimento (ad esempio un preliminare di vendita trascritto a carico dell'aggiudicatario) o da trascrizioni eseguite contro l'aggiudicatario tra la data di emissione del decreto e quella della sua trascrizione.
- ✓ chi si occupa della trascrizione del D.T. e della iscrizione dell'ipoteca.



Art. 2822, I co. c.c.): “Se l'ipoteca è concessa da chi non è proprietario della cosa, l'iscrizione può essere validamente presa solo quando la cosa è acquistata dal concedente”.

N.B.: stessi rischi che esistono anche nelle operazioni ordinarie operazioni di vendita.

o) Versamento diretto al creditore fondiario

✓ art. 41, IV co. T.U.B.: versamento diretto alla banca

“Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione il Giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile”.



a) alcuni uffici stabiliscono che la misura del saldo prezzo a mani del fondiario sia decurtata di una percentuale (ad es. 10-20%) da destinare a copertura spese della procedura (ausiliari, etc.)

b) altri uffici prevedono che il fondiario precisi il credito entro un certo termine in modo che sia possibile predeterminare anche l'ammontare delle spese della procedura.

Il versamento al fondiario ha natura provvisoria.

III) Sistemi telematici di pagamento

Non sono i
“bitcoin” :-)

rif. 569, IV co. c.p.c. e
161 *ter* disp. att. c.p.c.

TASSE: l'aggiudicatario deve versare anche le imposte previste per legge.

Anche se la giurisprudenza (Cass. 13013/2006) aveva ritenuto che il decreto di trasferimento fosse subordinato solo al versamento del prezzo, e che il G.E. debba emetterlo anche in caso di mancato pagamento delle tasse, la disciplina sull'imposta di registro vigente (art. 54 II co. d.p.r. 131/1986; analogamente l'art. 11 dpr 347/1990 per le imposte ipotecaria e catastali), che indica il cancelliere come responsabile (sussidiariamente) d'imposta e soggetto obbligato a richiedere la registrazione del decreto di trasferimento, porta ad escludere che il provvedimento possa essere emesso prima della corresponsione degli oneri dovuti

L'assunzione *ex art. 508 c.p.c.*: : natura dell'assunzione, deroga all'effetto purgativo, inadempimento

Art 508 c.p.c.

- «Nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore»

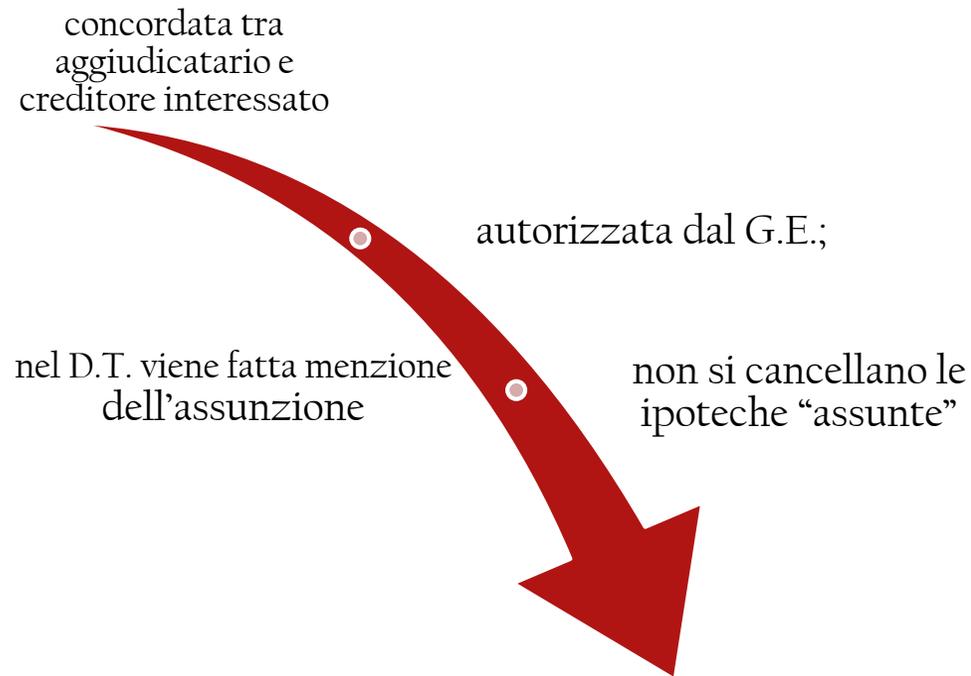
Art. 585, II co. c.p.c.

- «Se l'immobile è stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca il giudice dell'esecuzione può limitare, con un suo decreto, il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti».

L'assunzione *ex art. 508 c.p.c.*: : natura dell'assunzione, deroga all'effetto purgativo, inadempimento

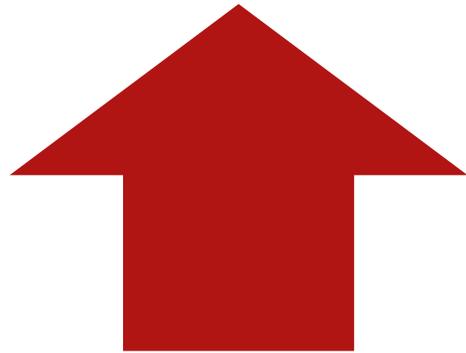
- ❑ Si tratta di una forma di pagamento alternativa al versamento del prezzo e può essere consentita dal G.E., relativamente all'importo per il quale questi abbia diritto a soddisfarsi con preferenza rispetto agli altri creditori.
- ❑ Comporta l'esonero (totale o parziale) dal versamento del prezzo e non produce l'immediata soddisfazione del creditore acollatario, che conserva le garanzie sul bene, ma determina solamente una successione dal lato passivo del rapporto di credito (accollo).
- ❑ Non si estinguono i diritti reali di garanzia (deroga effetto purgativo della vendita forzata).

Da un punto di vista operativo:

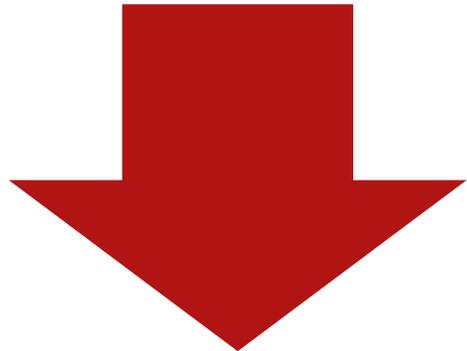


- ✓ L'atto di assunzione non è atto esecutivo, ma di atto negoziale, soggetto alla disciplina propria dei negozi giuridici tra privati.
- ✓ L'autorizzazione del G.E. (o il suo diniego) sono impugnabili ex art. 617 c.p.c.

E' conveniente? Non tanto!



La convenienza di tale fattispecie si presenta solo nel caso in cui il ricavato della vendita, e quindi la somma che l'aggiudicatario dovrà versare, sia di tale importo da coprire sia il credito dell'ipotecario che i crediti di rango *potiore* (da pagarsi per intero, v. Cass. 13013/2006).



Poiché sono frequenti le ipotesi di incapacienza dei ricavati delle vendite, se ne comprende perché questa fattispecie sia poco utilizzata nella pratica.

Rimedi dei creditori nel caso di inadempimento dell'assuntore

a)

azione esecutiva
contro
l'assuntore in
base al
provvedimento
di assunzione
che costituisce
titolo esecutivo

b)

l'efficacia della
vendita è
condizionata
all'integrale
versamento del
prezzo

Ipotesi speciale di assunzione

- ❑ Art. 41, V co. TUB: subentro nel contratto di mutuo fondiario: ipotesi particolare di acollo.

L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del codice di procedura civile ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Aspetti procedurali:

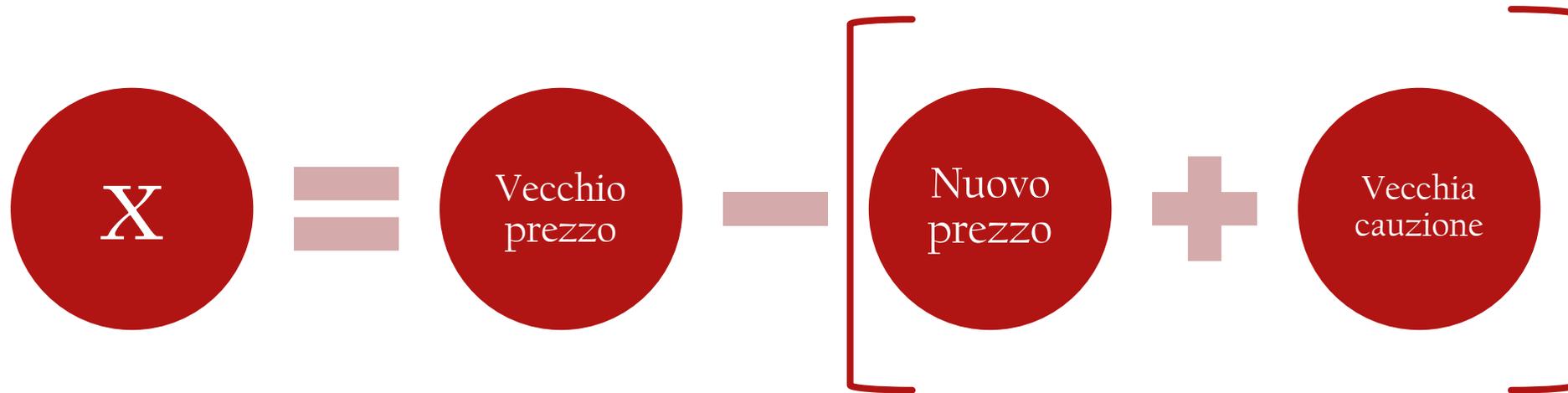
- ❑ no autorizzazione del G.E.
- ❑ pagamento rate scadute, accessori e spese entro 15 gg. dalla aggiudicazione.

N.B.: il pagamento delle rate scadute non può essere scomputato dal prezzo di aggiudicazione, che l'acquirente deve versare per intero: questo **doppio esborso** rende privo di senso pratico la norma, se non nei casi in cui l'unico creditore è il fondiario, potendo in questo caso equivalere ad un pagamento

Decadenza aggiudicatario (art. 587 c.p.c.)

- ❑ In caso di mancato adempimento all'obbligo del saldo del prezzo, il G.E. pronuncia la decadenza dalla aggiudicazione, dispone l'incameramento cauzione a titolo di multa ed emette nuova ordinanza di vendita (previa audizione delle parti, cfr. art. 176, II co. disp. att. c.p.c.).
- ❑ La decadenza è disposta dal G.E. con decreto, senza comparizione parti.
- ❑ Essa è pronunciata (Cass. 255/2002) indipendentemente dai motivi che l'hanno causata, in conseguenza dell'inadempimento dell'aggiudicatario, per avere egli agito senza la necessaria prudenza, in contrasto con i doveri di lealtà e probità che vietano di esporre il corso dei procedimenti giudiziari ad intralci o ritardi.
- ❑ Natura giuridica incameramento cauzione: natura sanzionatoria (multa).
- ❑ Nel caso in cui alla vendita successiva alla dichiarazione di decadenza, si ricavi un prezzo inferiore, il primo aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto ex art. 177 disp. att. c.p.c del G.E. al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore successivamente realizzato.
- ❑ Natura giuridica decreto di condanna: risarcimento del danno (rif. art. 509 c.p.c.)

Come si calcola l'importo del decreto (Cass. 291/1995; Cass. 5506/2003)



Ad esempio:

vecchio prezzo = 200; vecchia cauzione = 20; nuovo prezzo = 140;

$$X = 200 - (140 + 20) = 40$$

Questioni operative:

- ✓ Il decreto *ex art. 177 disp. att. c.p.c.* viene emesso in favore di uno o più creditori che saranno titolari del diritto di credito da spendere esecutivamente contro l'aggiudicatario inadempiente.
- ✓ Il decreto *ex art. 177 disp. att. c.p.c.* va emesso in favore dell'ultimo dei creditori capienti (ma può essere emesso anche pro quota in favore di più creditori).
- ▶ Perché l'ultimo?
 - a) l'attribuzione del risarcimento trasferisce non già una somma, ma un diritto di credito ed espone l'assegnatario all'onere di agire contro l'obbligato ed al rischio di restare insoddisfatto;
 - b) l'assegnazione è *pro solvendo*: ciò significa che se l'obbligato non paga, il creditore deve agire esecutivamente, con il rischio di una esecuzione infruttuosa.

Quid pluris in caso di estinzione della procedura?

- a) si può distribuire al debitore la somma acquisita a titolo di multa:
- ✓ art. 632 II co. c.p.c. che prevede attribuzione al debitore delle somme ricavate;
 - ✓ art. 509 c.p.c. che inserisce tra le somme di distribuire gli importi acquisiti a titolo di “multa” o risarcimento del danno.
- b) si esclude che il debitore possa agire per la riscossione del decreto ex art. 177 disp. att. c.p.c perché la norma prevede che tale decreto possa essere emesso solo in favore dei creditori.

- Grazie !-