

L'aggiudicatario diventerà proprietario solo dopo avere corrisposto l'intero importo. Rilascio di fideiussione bancaria per l'immediata occupazione dell'immobile

# Case all'asta, il versamento del saldo prezzo

Possibile il pagamento rateale: può disporlo il giudice nel termine massimo di 12 mesi, per giustificati motivi

## L'INTERVENTO

**L'**aggiudicatario dell'immobile deve versare il saldo-prezzo, pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già corrisposta, nel termine prestabilito con il decreto di aggiudicazione (comunque non superiore a 120 giorni per la vendita senza incanto). Con la legge n. 132/2015, che ha convertito con modificazioni il decreto legge n. 83/2015, sono state introdotte nuove modalità di versamento del prezzo in sede esecutiva, al fine di "risolvere" il mercato delle aste a fronte della crisi di liquidità", spiega l'avvocato Walter Giacomo Caturano del Foro di Napoli.

## Ordinanza di vendita e decreto trasferimento

"In tal senso è stato previsto - continua l'avvocato Caturano - che il Giudice dell'Esecuzione, con l'ordinanza che dispone la vendita ai sensi dell'art. 569 del codice di procedura civile, possa disporre il pagamento rateale

del prezzo di acquisto, nel termine massimo di 12 mesi, quando ricorrono giustificati motivi. Anche in tal caso, l'effetto traslativo in favore dell'acquirente si determina con la successiva sottoscrizione del decreto di trasferimento e pertanto, solo a seguito del pagamento dell'intero importo, l'aggiudicatario diventerà proprietario del bene.

## Pagamento dilazionato e possesso del bene

Il legislatore consente, tuttavia, che in ipotesi di pagamento dilazionato l'acquirente possa essere autorizzato alla immediata immissione in possesso del bene, prima dell'integrale versamento del prezzo. A tal fine, però, l'art. 574 del codice di procedura civile richiede che lo stesso disponga di determinate garanzie. Più precisamente, il codice richiede il rilascio - in favore della procedura - di

una fideiussione "autonoma, irrevocabile e a prima richiesta" a cura di banche, società assicuratrici o intermediari finanziari, per un importo di almeno il trenta per cento del prezzo di vendita.

## Decadenza se salta anche una sola rata

Tale fideiussione deve essere prestata al fine di garantire l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario e quindi: il rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di decadenza dell'aggiudicatario, nonché il risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile. Si assume, infatti, che il termine per il versamento del prezzo resti perentorio e pertanto, il novellato art. 587 del codice di procedura civile prescrive che il mancato pagamento anche solo di una rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine di versamento disposto dal giudice comporta la dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario, la perdita della cauzione e delle rate già versate, che verranno definitivamente incamerate dalla procedura, nonché la fissazione di un nuovo tentativo di vendita. Nel pronunciare la decadenza dell'aggiudicatario - conclude l'avvocato Caturano - viene ordinato allo stesso di consegnare l'immobile al custode, provvedendosi nel contempo all'escussione della fideiussione rilasciata nell'interesse della procedura. Il provvedimento che sancisce la decadenza costituisce titolo esecutivo per il rilascio del bene".

## FOCUS

### "Mutuo in asta"

Alla procedura di versamento rateale del prezzo - con le sue rigide prescrizioni - si affianca la diversa (e più agevole) ipotesi del cosiddetto "mutuo in asta". Il saldo può essere infatti corrisposto anche facendo ricorso ad un normale finanziamento bancario. In tale seconda fattispecie, l'intermediario andrà ad iscrivere ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, contestualmente alla cancellazione dei gravami presenti sullo stesso. Per tale ragione il decreto di trasferimento deve indicare gli estremi del contratto di mutuo. Qualora l'aggiudicatario voglia avvalersi di tale modalità, quindi, sarà necessario mettere in atto un preciso coordinamento tra gli organi della procedura ed il notaio rogante, nonché considerare le tempistiche necessarie per la banca ai fini dello svolgimento dell'istruttoria preliminare.

## Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie a Napoli sono promosse dalla V<sup>a</sup> e V<sup>a</sup> bis Sezione Espropri e dalla VII<sup>a</sup> Fallimentare. Tutti possono partecipare, ad eccezione del debitore. Le notizie relative all'immobile sono reperibili nella perizia di stima di cui il professionista delegato cura la pubblicazione sui siti internet indicati nell'ordinanza di delega. Le notizie relative a ciascuna vendita sono indicate nel cd "avviso di vendita". Nei termini stabiliti e nel luogo indicato nell'avviso, l'interessato dovrà presentare l'offerta di acquisto in busta chiusa completamente in bianco (senza alcuna annotazione). All'atto del deposito della busta, il professionista delegato ovvero la persona da lui designata provvederà ad annotare all'esterno la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al deposito, previa identificazione. L'offerta deve contenere le generalità complete dell'offerente, il numero della procedura alla quale si riferisce, i dati identificativi dell'immobile o del Lotto per il quale si intende partecipare; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia; il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dall'avvocato delegato), non superiore a giorni centoventi giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta; l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile. In caso di presentazione di unica offerta valida: -se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; -se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato

nei limiti del quarto, l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc. In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 cpc sulla base dell'offerta più alta (individuata tenendo conto dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) mediante rilanci verbali con le modalità di cui all'art. 581 cpc. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc, il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo. L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, o entro il più breve termine da lui indicato, il saldo del prezzo e l'importo delle spese. Il Giudice emanerà il decreto di trasferimento e l'ordine di cancellazione delle pregiudizievoli gravanti l'immobile. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario, il Giudice dichiara la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Se l'immobile risulta in violazione delle norme urbanistiche, l'aggiudicatario potrà presentare, a sua cura e spese, domanda di concessione in sanatoria, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento.