

NELL'ORDINANZA DEL GIUDICE L'ITER DELLA VENDITA, IL PREZZO BASE, IL GIORNO E L'ORA DELLA GARA E LA MISURA MINIMA DELL'AUMENTO

Aste, termini perentori per il saldo prezzo

L'interessato all'acquisto di un immobile per partecipare alla gara deve versare come cauzione il 10% del prezzo offerto

Il versamento del prezzo di vendita nelle procedure esecutive immobiliari si suddivide in due fasi: la prima si individua nel momento della partecipazione dell'acquirente alla gara, durante la quale l'offerente versa una prima somma che è pari al 10% del prezzo offerto. La seconda si materializza nel momento dell'aggiudicazione dell'immobile, quando l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo. "È il giudice dell'esecuzione - spiega l'avvocato Maria Luigia Ienco - che con apposita ordinanza stabilisce non solo le modalità con le quali effettuare la vendita, ma anche il prezzo base dell'asta, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara, la misura minima dell'aumento, l'ammontare della cauzione e le modalità ed il termine entro il quale deve essere depositato il prezzo".

Tutte queste informazioni sono riportate nell'avviso di vendita che viene redatto dal professionista delegato e che viene pubblicato per intero sui siti online specializzati nelle vendite giudiziarie e, in forma sintetica, nell'edizione domenicale del quotidiano indicato dal giudice dell'esecuzione.

Ma quali sono in concreto le modalità di ver-

samento del prezzo?

"Al momento della partecipazione all'asta, chi è interessato all'acquisto deve versare una cauzione pari al 10% del prezzo offerto - sottolinea l'avvocato Ienco -. Tale cauzione, in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di decadenza dall'aggiudicazione sarà trattenuta, mentre, laddove l'offerente non risulterà l'aggiudicatario definitivo gli sarà devoluta. Divenuto aggiudicatario, l'acquirente dovrà procedere a versare il saldo del prezzo (compresi oneri, diritti e spese di vendita) nel termine indicato in offerta o, in mancanza di indicazione, in un termine che non può essere superiore a 60 giorni". "È importante sottolineare che - continua ancora l'avvocato Ienco - il termine per il versamento del saldo prezzo (detratto l'importo del 10% versato a titolo di cauzione) è individuato dalla legge come termine perentorio il che comporterà, in caso di mancato versamento del prezzo nel termine stabilito, la decadenza dall'aggiudicazione dell'immobile e la conseguente perdita anche dell'importo versato a titolo di cauzione".

Altra domanda: che cosa accade se il termine

per il versamento del saldo del prezzo cade durante la cosiddetta sospensione feriale?

"Va premesso che la sospensione feriale dei termini processuali decorre dal 01 agosto al 15 settembre di ogni anno - osserva l'avvocato Ienco - In questo arco di tempo è sospesa l'attività di Tribunale così come sono sospesi i termini processuali eccezion fatta per gli affari civili urgenti, per le controversie di lavoro e di previdenza ecc. Circa le procedure esecutive non via è uniformità di giudizi. Dottrina e giurisprudenza si sono pronunciate ora in un senso ora nell'altro, fatto sta che, recentemente, la Cassazione (Cass. Civ. n. 12004 del 13/07/2012) si è orientata favorevolmente per l'applicazione della sospensione feriale anche nella fase del versamento del saldo prezzo ritenendolo un atto di natura processuale e, come tale, soggetto alla sospensione feriale dei termini".

"Restano comunque al riguardo pareri discordanti, per cui - conclude l'avvocato Ienco - è opportuno che l'aggiudicatario esamini con attenzione l'avviso di vendita, anche con l'aiuto del professionista delegato alle operazioni, per verificare l'orientamento del giudice dell'esecuzione, per non incorrere in eventuali decadenze".

FOCUS

Versamento del saldo e improrogabilità del termine

L'approfondimento è a cura dell'avvocato Maria Luigia Ienco, che spiega: "Una volta che il bene messo in vendita sia stato aggiudicato definitivamente, l'aggiudicatario dovrà versare la differenza tra la cauzione (già versata) e il prezzo di aggiudicazione nel termine e nei modi stabiliti nell'ordinanza di vendita. Il termine è stabilito dal Giudice che può fissarlo anche in misura superiore a 60 giorni rispetto a quanto indicato nel codice civile (art.576). Una volta che il Giudice dell'esecuzione lo ha definitivamente stabilito ed indicato nell'ordinanza di vendita tale termine risulterà improrogabile. Nell'ipotesi di mancato versamento del saldo prezzo nel termine già stabilito e di cui si è detto, si determina l'effetto della decadenza dell'aggiudicatario provvisorio dall'acquisto, e le somme versate a titolo di cauzione, quale sanzione, vengono acquisite alla procedura".

