

Entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'acquirente dovrà corrispondere le rate scadute, gli accessori e le spese, proseguendo nei pagamenti contrattualmente previsti

L'aggiudicatario paga il "saldo" alla banca

Può subentrare nel contratto di mutuo originariamente stipulato dall'esecutato, assumendosene i relativi obblighi

L'INTERVENTO

“L'esecuzione individuale proposta da un Istituto di credito fondiario o nella quale il predetto Istituto interviene è soggetta a regole particolari contenute prima nel Regio decreto del 16 luglio 1905 n. 646 e poi nel D.lgs. dell'1 settembre 1993 n. 385”, spiega l'avvocato Camilla Perone Pacifico. “Se il procedimento di vendita si svolge secondo le norme previste dal codice di procedura civile negli artt. 569 cpc e seg., al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario - continua l'avvocato Perone Pacifico - deve provvedere al versamento diretto a favore del creditore fondiario della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito ipotecario da questo vantato così come dispone l'art. 41 co 4 del citato D.lgs. n. 385. In ogni caso è da tener presente che tale versamento costituisce una assegnazione meramente provvisoria, e non esime il Giudice dell'Esecuzione dalla verifica sulla quantificazione finale del credito, o, in presenza di creditori intervenuti, dalla predisposizione del progetto di graduazione e di distribuzione in occasione del quale effettuare le necessarie verifiche sull'ammontare e sulla collocazione del credito del creditore precedente in concorso con gli intervenuti (Cass. Civ., sez. III, n. 18227 del 26/08/2014)”.

Il termine per il versamento è stabilito dal Giudice nell'ordinanza di vendita ed è indicato dal delegato nel relativo avviso, ma non può essere inferiore a quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva.

In questo termine, infatti, l'aggiudicatario ha la possibilità di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore e garantito da ipoteca sull'immobile pignorato, così come disposto dall'art. 41, ai commi 5 e 6 del DL n. 385/1993.

“Per subentrare - conclude l'avvocato Perone Pacifico - nel contratto di finanziamento originariamente stipulato dall'esecutato, assumendosene i relativi obblighi, non è richiesto il consenso del giudice dell'esecuzione; l'aggiudicatario, infatti, deve accordarsi esclusivamente con l'istituto di credito, senza informare il giudice dell'esecuzione. Si tratta di un vero e proprio acollo, cosicché l'aggiudicatario deve corrispondere, come detto, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, le rate scadute, gli accessori e le spese, proseguendo nel pagamento delle rate contrattualmente previste”.

FOCUS

Il credito fondiario

Nel caso in cui il prezzo di vendita sia superiore al credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto a versare l'eventuale differenza nei tempi e nei modi indicati nell'avviso di vendita al professionista delegato, che avrà cura di comunicare dopo l'aggiudicazione quanta parte andrà corrisposta in via diretta al fondiario e quanta alla procedura.

