



ROMA tel. 06.3770.8428  
MILANO tel. 02.75709258  
NAPOLI tel. 0812473309  
LECCE tel. 0832.2781

**Legalmente** [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)  
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

PROSSIMO  
APPUNTAMENTO

Domenica  
08/01/2017

## Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'ordinanza del giudice e i diversi orientamenti giurisprudenziali. Quando si fa una nuova vendita e si ricava un importo inferiore, il credito dell'assegnatario andrà decurtato

# L'aggiudicatario del bene decade, se non paga

In caso di inadempimento, non essendo prorogabile il termine per il versamento del saldo, il giudice dichiara la decadenza

### L'INTERVENTO

Che cosa accade se l'aggiudicatario di un immobile venduto all'asta non adempie a tutti gli obblighi e non versa il saldo prezzo nei tempi prescritti? Lo spiega l'avvocato Giorgia Viola, del Foro di Napoli: «Ai sensi dell'art. 507 cpc il giudice dell'esecuzione provvede all'assegnazione con ordinanza contenente l'indicazione dell'assegnatario, del creditore pignorante, di quelli intervenuti, del debitore ed eventualmente del terzo pignorato, del bene assegnato e del prezzo di

aggiudicazione. Con la medesima ordinanza - continua l'avvocato Viola - il giudice deve fissare il termine entro cui l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio ovvero stabilire modalità e termini per il pagamento dell'intero prezzo (se dovuto)».

«Parte della dottrina ritiene che il termine per il pagamento del conguaglio non abbia carattere perentorio e che possa essere prorogato, a seguito dell'istanza dell'assegnatario, prima della scadenza. Secondo un altro orientamento, dalla formulazione letterale dell'art. 587 cpc si ricava che sia il termine per il versamento del saldo in caso di aggiudicazione sia del conguaglio nell'ipotesi di assegnazione non siano prorogabili. Tale

orientamento è confermato dalla giurisprudenza di legittimità che ritiene non prorogabile il termine per il versamento del saldo, poiché trattasi di provvedimenti sanzionati con la decadenza (Cass. SU 262/2010).

In conclusione, in assenza di una disposizione volta a disciplinare l'inadempimento dell'aggiudicatario, si ritiene che operi l'art. 587 cpc; con la conseguenza che se in seguito all'inadempimento si raggiunge nella nuova vendita un importo inferiore, il credito dell'assegnatario va decurtato, in sede di distribuzione, della differenza tra il saldo indicato nell'istanza di aggiudicazione e quello offerto dal successivo aggiudicatario, oppure condannato per la differenza.

In assenza di specifici dati normativi in senso contrario, il momento in cui si verifica l'effetto acquisitivo del diritto sul bene del debitore a favore del creditore assegnatario deve individuarsi nel momento del pagamento del prezzo (ove previsto un conguaglio) e, comunque, nell'emissione del decreto di trasferimento, analogamente quanto si afferma nella vendita forzata.

C'è tuttavia chi ha osservato che - conclude l'avvocato Viola - quando l'assegnazione è soddisfacente e non prevede il pagamento di alcun prezzo o conguaglio, l'ordinanza ha efficacia traslativa del diritto senza necessità di emettere di trasferimento».

### FOCUS

#### Il bene libero da gravami

L'assegnazione ha un effetto purgativo analogo a quello della vendita forzata, essendo l'acquisto dell'assegnatario libero da pesi e garanzie reali, che non si riferiscano alle obbligazioni assunte dall'assegnatario ai sensi dell'art. 508 cpc.