

Martedì 03/07/2018

Esecuzioni Immobiliari - saldo prezzo e sospensione termini feriali

A cura di: Studio Custodi Lodi

L'art. 1 della legge 7 ottobre 1969, n. 742 (1) stabilisce: "Il decorso dei termini processuali relativi alle giurisdizioni ordinarie ed a quelle amministrative è sospeso di diritto dal 1° al 31 agosto di ciascun anno, e riprende a decorrere dalla fine del periodo di sospensione. Ove il decorso abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo."

La norma, stabilita al fine di permettere agli operatori della Giustizia (principalmente magistrati, avvocati e altri professionisti, come i delegati alla vendita nelle esecuzioni immobiliari) di godere di un periodo di effettivo riposo lavorativo, viene applicata a tutti i termini processuali che scadono o che attraversano il periodo dall'1 agosto al 31 agosto, con automatico slittamento di 31 giorni.

La norma ha valenza anche per il settore delle Esecuzioni Immobiliari.

Chiunque è interessato all'acquisto di un immobile pignorato deve presentare offerta, nei modi e termini fissati dall'avviso di vendita e presentare apposita cauzione.

Qualora l'offerente diventi aggiudicatario del bene, ai sensi dell'art. 585 del Codice di procedura civile "deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 576, e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento."

L'aggiudicatario deve pertanto versare nel termine il saldo prezzo (2) e tutti gli oneri relativi alla vendita (3). I termini per il versamento del prezzo, alcuni anni fa al massimo di 60 giorni, negli ultimi anni sono stati in molti tribunali allungati a 90 o 120 giorni, ma il rispetto preciso della scadenza fissata è importantissimo, per evitare di incorrere nelle pesanti sanzioni che l'art. 587 c.p.c. pone a carico dell'aggiudicatario inadempiente: la perdita della cauzione (a titolo di multa) e l'obbligo di versamento della differenza tra il prezzo di aggiudicazione non saldato e il prezzo di aggiudicazione definitivo (al netto della cauzione versata).

Diventa pertanto essenziale calcolare correttamente il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo, specialmente quando lo stesso ricade o attraversa il cosiddetto "periodo feriale" ossia il periodo dall'1 al 31 agosto.

Facciamo 3 diversi casi:

Caso 1

Bene aggiudicato il giorno 10 ottobre 2017, con versamento del saldo prezzo entro 120 giorni. Al fine del computo dei termini non si conta il giorno iniziale e pertanto il saldo prezzo doveva essere effettuato improrogabilmente entro il giorno 7 febbraio 2018.

Caso 2

Bene aggiudicato il 10 aprile 2018 ed il saldo prezzo va effettuato nei 120 giorni successivi, ossia scadrebbe l'8 agosto 2018. Ma l'8 agosto ricade nel periodo feriale e pertanto nel periodo nel quale i termini processuali sono sospesi.

Se la data di versamento del saldo prezzo è considerato nel Tribunale di riferimento un termine

processuale, tenendo conto dei termini feriali, il saldo prezzo dovrà essere effettuato entro l'8 settembre 2018.

Caso 3

Il bene viene aggiudicato il 10 giugno 2018 ed il saldo prezzo va effettuato nei 120 giorni successivi, ossia scadrebbe l'8 ottobre 2018. Poiché il periodo del versamento attraversa il periodo feriale, se la data di versamento del saldo prezzo è considerato nel Tribunale un termine processuale, tenendo conto dei termini feriali, il saldo prezzo dovrà essere effettuato entro l'8 novembre 2018.

La domanda che occorre porsi allora è la seguente: l'aggiudicatario di un bene immobile all'asta può avvalersi del termine feriale per il versamento del saldo prezzo?

In giurisprudenza si è discusso se il termine del versamento del saldo prezzo sia o meno un termine processuale e pertanto se allo stesso è possibile applicare la sospensione feriale stabilita dall'art. 1 della legge 7 ottobre 1969, n. 742.

Si segnala che la Corte Suprema di Cassazione - sezione prima civile - con la sentenza n. 12004, depositata il 13 luglio 2012 si è espressa positivamente sull'applicazione della sospensione feriale nel calcolo dei termini, precisando: "Il termine per il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario non ha funzione sostanziale (o essenzialmente tale), atteso che lo stesso si inserisce nel procedimento esecutivo, ma non lo conclude, per costituire il versamento del prezzo adempimento prodromico al trasferimento del bene, da cui la natura processuale del termine di cui si tratta, in quanto inteso a scandire il compimento di atti aventi natura processuale, diretti a concludere la fase del processo esecutivo". (Cass., sez. I, 13 luglio 2012, n. 12004).

E' però opportuno segnalare che la questione ancora oggi non ha trovato chiara ed univoca soluzione ed è rimessa ai Giudici dei singoli Tribunali.

Sono sempre più numerosi i Tribunali nei quali viene applicata la sospensione feriale dei termini per il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, ma, in considerazione della delicatezza dell'argomento e delle gravi conseguenze derivanti dal mancato versamento del saldo prezzo nei termini, suggeriamo caldamente all'aggiudicatario di esaminare attentamente l'ordinanza di vendita ed eventualmente contattare il professionista delegato per conoscere se il Tribunale, innanzi al quale si svolge la procedura, aderisca a tale orientamento, o viceversa ritenga che il termine non sia sottoposto alla sospensione feriale.

Note:

(1) Denominata "Sospensione dei termini processuali nel periodo feriale", nel testo in vigore dal 1° gennaio 2015 modificato dall'art. 16 della legge n. 162 del 2014;

(2) Dato dal prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione ;

(3) imposte ed oneri necessari al trasferimento del bene, nonché la quota parte (50%) del compenso spettante al delegato per le attività svolte nella fase di trasferimento della proprietà (attività di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), in base a quanto liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

Se vuoi condividere i tuoi articoli, le sentenze, le istruzioni o gli strumenti adottati nel tuo tribunale in tema di esecuzioni immobiliari scrivi a esecuzioni@ateneoweb.com

Tra i diversi moduli che abbiamo realizzato relativi al software sulle Esecuzioni Immobiliari ti segnaliamo il Rapporto riepilogativo delle attività svolte dal Professionista delegato alla vendita, che permette di compilare, on-line ed in modo guidato, il rapporto riepilogativo delle attività svolte dal Professionista delegato alla vendita (rapporto iniziale, rapporti semestrali, rapporto finale), come stabilito dal comma 9 sexies art. 16-bis D.L. 18/10/2012, n. 179 (convertito dalla legge 17/12/2012, n. 221).

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Davide Valla