

# Esecuzioni immobiliari: le scadenze per l'aggiudicatario al tempo di COVID-19

a cura di: Franco Confalonieri – Francesca Oltolini – Davide Valla  
Studi Custodi Lodi - Dottori Commercialisti

## Premessa

In questo terribile periodo di pandemia da Coronavirus tutti i settori dell'economia mondiale sono stati colpiti dalla diffusione del virus ed i Governi, ai vari livelli, hanno preso misure con l'obiettivo di ridurre le possibilità che il contagio si allargasse e per cercare di tutelare la cittadinanza e l'economia.

In Italia il primo Comunicato del Ministero della Salute che riguarda il Coronavirus è esattamente di due mesi fa (Comunicato n. 15 del 21 gennaio 2020): si parla di Wuhan e della sorveglianza da parte del Ministero, ma ancora nessuno prevedeva che un evento verificatosi a così tanti chilometri di distanza colpisse così pesantemente anche noi italiani.<sup>1</sup>

E' di un mese dopo il Comunicato del Ministero della Salute<sup>2</sup> che prende atto del caso di un paziente risultato positivo al coronavirus Covid-19 e stabilisce, con ordinanza, misure di isolamento quarantenario obbligatorio e sorveglianza attiva con permanenza domiciliare fiduciaria per chi è stato nelle aree a rischio negli ultimi 14 giorni, con obbligo di segnalazione da parte del soggetto interessato alle autorità sanitarie locali.

Il Governo, con il Decreto Legge 23 febbraio 2020, n. 6<sup>3</sup> ha istituito la "zona rossa" in dieci Comuni del lodigiano e a Vò Euganeo (PD), all'interno della quale sono applicate misure restrittive della libertà personale, con l'obiettivo di bloccare il contagio.

Il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'1 marzo 2020<sup>4</sup> ha fissato misure ancora più restrittive per gli abitanti dei citati Comuni della "zona rossa" (indicati nell'allegato 1).

Decreto Legge 2 marzo 2020, n. 9<sup>5</sup> ha emanato apposite disposizioni che hanno riguardato i Tribunali nel cui circondario sono presenti i Comuni di cui al citato allegato 1 del DPCM 1 marzo 2020 (in pratica i **Tribunali di Lodi e Rovigo**), prevedendo tra gli altri (art. 10) la **sospensione di tutti i termini in ambito civile per il periodo dal 3 marzo al 31 marzo 2020**.

Ma il contagio non è stato fermato e a questi provvedimenti ne sono seguiti diversi altri, che hanno riguardato i governi ad ogni livello (Ordinanze dei Sindaci dei Comuni, Decreti del Presidente della Giunta Regionale, decreti legge emanati dal Presidente della Repubblica) che hanno via via interessato l'intera comunità nazionale.

Anche a livello giudiziario, in ordine sparso e senza coordinamento, ogni Tribunale (per non dire ogni Sezione del Tribunale o ogni Giudice), cercando di dare risposta alle tante richieste di chiarimenti, ha preso provvedimenti o dato istruzioni, che riguardavano l'immediatezza.

---

<sup>1</sup> [www.salute.gov.it/nuovocoronavirus](http://www.salute.gov.it/nuovocoronavirus)

<sup>2</sup> Comunicato n. 85 Ministero della salute del 21 febbraio 2020

<sup>3</sup> Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19

<sup>4</sup> Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

<sup>5</sup> Misure urgenti di sostegno per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19

Il Decreto Legge 8 marzo 2020, n. 11 <sup>6</sup>, preso atto che l'emergenza e i provvedimenti restrittivi avevano assunto dimensione nazionale, ha esteso a tutti i Tribunali e con validità dal 9 marzo 2020 le norme che il D.L. 9/2020 aveva previsto per Lodi e Rovigo.

Per dare poi risposta alle sempre maggiori richieste di sostegno da parte della società civile, in data 17 marzo 2020 il Governo ha emanato il Decreto-Legge n. 18 <sup>7</sup>, denominato "*Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*", che contiene alcuni importanti provvedimenti.

In particolare, le norme del D.L. 18/2020 che riguardano le esecuzioni immobiliari sono contenute nell'articolo 83 <sup>8</sup>, che ha previsto la **sospensione di tutti i termini in ambito civile per il periodo dal 9 marzo al 15 aprile 2020**.

Con l'intento di dare supporto e fare chiarezza sul **tema degli adempimenti e delle scadenze nel settore delle esecuzioni immobiliari** abbiamo pertanto deciso di scrivere queste note <sup>9</sup>, a beneficio dell'aggiudicatario dell'immobile.

## L'aggiudicatario dell'immobile e il saldo prezzo

Vediamo l'esecuzione dalla parte dell'aggiudicatario dell'immobile in relazione al **saldo prezzo**.

L'articolo 585, comma 1, del Codice di procedura civile prevede: "*L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 576 <sup>10</sup>, e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento.*"

Il **corretto versamento del prezzo** costituisce il **presupposto necessario** perché il Giudice dell'esecuzione possa perfezionare la compravendita della proprietà dell'immobile espropriato e pronunciare, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il **decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato**.

**Corretto versamento del prezzo** vuol dire che l'aggiudicatario deve versare il prezzo di aggiudicazione integralmente, nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza di vendita e si considera inadempiente nel caso di ritardo o di mancato integrale versamento e, nel caso in cui sia previsto un versamento rateale, l'aggiudicatario si considera inadempiente se non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine (in base al secondo periodo dell'art. 587 c.p.c.).

Il **professionista delegato** deve vigilare sul corretto versamento del prezzo e nel caso in cui riscontri una inadempienza anche minima da parte dell'aggiudicatario <sup>11</sup> **deve tempestivamente redigere ed inviare al Giudice dell'esecuzione una apposita relazione**, indicando - tra gli altri dati - l'importo base dell'asta, l'importo della cauzione versata dall'aggiudicatario, il prezzo di aggiudicazione ed i termini stabiliti per il versamento, evidenziando il tipo di inadempimento ed **invitando il Giudice all'emissione dei provvedimenti previsti dall'art. 587 del Codice di Procedura Civile**, compresa l'autorizzazione alla fissazione di nuova asta al prezzo base dell'ultima asta tenuta.

L'articolo 587 c.p.c. prevede infatti il caso di "*Inadempienza dell'aggiudicatario*", stabilendo: "*Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto*".

---

<sup>6</sup> Misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria.

<sup>7</sup> Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana N. 70 (Edizione straordinaria del 17 marzo 2020)

<sup>8</sup> Nuove misure urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenerne gli effetti in materia di giustizia civile, penale, tributaria e militare

<sup>9</sup> Valide al tempo in cui sono scritte, ossia il 22 marzo 2020

<sup>10</sup> Ognuno dei 140 Tribunali italiani ha stabilito termini diversi per il saldo prezzo: la grande maggioranza lo ha fissato in 120 giorni, ma in diversi Tribunali il saldo va effettuato in 90 o 60 giorni e in un Tribunale addirittura in 40 giorni

<sup>11</sup> anche il ritardo di un solo giorno nel versamento del saldo prezzo costituisce inadempimento e deve essere segnalato

Pertanto la **prima conseguenza** del mancato versamento del prezzo nei termini e modi fissati è la **decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione**, a titolo di multa <sup>12</sup>, che devono essere dichiarate dal G.E. con apposito decreto.

Dal mancato versamento del prezzo nei termini e modi fissati può però conseguire una **seconda conseguenza** per l'aggiudicatario inadempiente, ossia la possibilità di una seconda sanzione in base all'ultimo comma dell'art. 587 c.p.c., che prevede: *"Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza."*

Teniamo conto che, in questo periodo di tensioni per l'economia, spesso **l'aggiudicatario può non essere messo in grado di adempiere** NON per volontà sua, ma per problemi che riguardano l'intero sistema finanziario. Pensiamo al caso più frequente, costituito dall'acquisto della prima casa di abitazione e consideriamo che spesso l'aggiudicatario è un soggetto giovane, con poche disponibilità finanziarie, che **deve chiedere un mutuo ipotecario** per pagare il saldo prezzo.

In questo caso l'Istituto di Credito, prima di erogare il finanziamento, deve effettuare una **istruttoria**, che comporta la necessità, tra le altre, di **far visionare l'immobile da parte di un tecnico**, che confermi il valore dell'immobile.

Come stabilito innanzitutto dal **Ministero della Salute** e quindi dai vari provvedimenti successivamente emanati al fine di contenere il contagio, un **efficace distanziamento sociale** è fondamentale per combattere la diffusione del virus.

Seguendo le indicazioni di rispettare le misure igienico-sanitarie in atto, imposte a tutela della salute pubblica, molti **Giudici delle esecuzioni immobiliari** hanno inizialmente impartito istruzioni ai Custodi degli immobili e agli altri ausiliari (CTU) al fine di **sospendere ogni tipo di visita agli immobili**, salvo che la necessità accesso all'immobile si imponga per urgenze indifferibili, da rappresentare tempestivamente al G.E. (che le deve autorizzare); parliamo di casi eccezionali, legati ad esempio a motivi di sicurezza (rischio di crolli o altro).

Conseguenza di tutto questo è l'impossibilità per il tecnico incaricato dalla banca di visionare l'immobile, il quale non potrà redigere la propria relazione utile all'istruttoria di fido, che non permetterà alla banca di effettuare le proprie valutazioni ai fini dell'autorizzazione alla erogazione del mutuo e pertanto l'aggiudicatario non potrà disporre delle disponibilità finanziarie necessarie al saldo prezzo.

Per chi si chiede se non sarebbe possibile, al fine dell'erogazione del mutuo, fare riferimento alla relazione peritale depositata dal CTU nominato dal G.E. o alle foto o addirittura alle video visite filmate occorre purtroppo ricordare il lasso di tempo – a volte non breve – che spesso intercorre tra il momento in cui vengono prodotti i documenti citati e il momento di erogazione del mutuo e la possibilità che, nel frattempo, siano intervenute modificazioni significative nel bene, di non poca rilevanza.

Il tecnico inoltre non limita la visita alle misurazioni o a rilievi di tipo visivo (peraltro importanti, nei casi in cui si rilevino macchie, crepe o problemi di varia natura), ma grazie alle strumentazioni e all'esperienza da una valutazione reale del bene, compiendo le necessarie attività.

Riteniamo pertanto che l'acquirente dell'immobile abbia il diritto di vedere lo stato dell'immobile di persona o attraverso un proprio tecnico e così la banca nel momento che decide se finanziare l'acquisto e non è pertanto possibile imporre, neppure tramite decreto, di accettare una diversa modalità.

Peraltro molti G.E., consapevoli delle gravose conseguenze poste dalla legge a carico degli aggiudicatari che non versano il saldo prezzo, hanno nel frattempo accolto le istanze di sospensione presentate dagli aggiudicatari e fornito, anche in più tempi, disposizioni in merito, valide per tutti.

Ora, le disposizioni sopra citate, permettono di dare risposta al quesito che molti aggiudicatari e professionisti delegati si sono posti: **quale è il termine per il saldo prezzo?**

La risposta è la seguente:

A. Aggiudicazioni presso il Tribunale di Lodi e di Rovigo

---

<sup>12</sup> la cauzione viene trattenuta dalla procedura esecutiva e concorre a determinare la somma ricavata dall'espropriazione

i termini per il versamento del saldo prezzo che non sono scaduti al 2 marzo 2020 (ossia che scadono a partire dal 3 marzo 2020) sono sospesi (e pertanto prorogati) per un periodo di 44 giorni (ossia i giorni compresi tra il 3 marzo e il 15 aprile 2020).

**B. Aggiudicazioni presso tutti gli altri Tribunali (esclusi quelli di Lodi e di Rovigo)**

i termini per il versamento del saldo prezzo che non sono scaduti al 9 marzo 2020 (ossia che scadono a partire dal 10 marzo 2020) sono sospesi (e pertanto prorogati) per un periodo di 38 giorni (ossia i giorni compresi tra il 9 marzo e il 15 aprile 2020), da calcolare dal giorno successivo la scadenza.

Di seguito **qualche esempio**.

**A. Per Lodi e Rovigo:**

1. saldo prezzo scadeva il 3 marzo 2020 → l'aggiudicatario ha tempo fino al 16 aprile 2020
2. saldo prezzo scadeva il 16 marzo 2020 → l'aggiudicatario ha tempo fino al 29 aprile 2020
3. saldo prezzo scadrà il 26 marzo 2020 → l'aggiudicatario ha tempo fino al 9 maggio 2020, che è sabato e pertanto il termine slitta a lunedì 11 maggio 2020
4. saldo prezzo scadrà il 20 aprile 2020 → l'aggiudicatario ha tempo fino al 3 giugno 2020
5. saldo prezzo scadrà il 2 maggio 2020 → l'aggiudicatario ha tempo fino al 15 giugno 2020

**B. Per tutti gli altri Tribunali (esclusi quelli di Lodi e di Rovigo)**

1. saldo prezzo scadeva il 9 marzo 2020 → l'aggiudicatario ha tempo fino al 16 aprile 2020
2. saldo prezzo scadeva il 16 marzo 2020 → l'aggiudicatario ha tempo fino al 23 aprile 2020
3. saldo prezzo scadrà il 26 marzo 2020 → l'aggiudicatario ha tempo fino al 3 maggio 2020, che è domenica e pertanto il termine slitta a lunedì 4 maggio 2020
4. saldo prezzo scadrà il 20 aprile 2020 → l'aggiudicatario ha tempo fino al 28 maggio 2020 e così via.

La proroga più elevata la potrà avere (nei Tribunali ove il saldo prezzo è fissato a 120 giorni) chi si è aggiudicato il bene il dal 24 febbraio 2020 al 6 marzo 2020. In tale caso, al periodo di sospensione straordinaria l'aggiudicatario potrà sommare il periodo di sospensione feriale.

Pertanto:

- Aggiudicazione 25 febbraio 2020
- Saldo prezzo da versare nei 120 giorni → 24 giugno 2020
- Aggiunta dei 38 giorni di sospensione straordinaria → 1 agosto 2020
- Aggiunta del termine feriale (31 giorni) → 1 settembre 2020

e così via. Nelle stesse condizioni, l'aggiudicatario del 6 marzo avrà tempo fino all'11 settembre 2020 per il pagamento del saldo prezzo.

## **L'aggiudicatario dell'immobile e la disponibilità dell'immobile**

Nel paragrafo precedente abbiamo calcolato il termine ultimo concesso all'aggiudicatario dell'immobile, a seguito delle disposizioni straordinarie COVID-19 per effettuare il saldo prezzo, ma è opportuno precisare che l'aggiudicatario, se ne ha le disponibilità, potrebbe avere interesse a effettuare il pagamento anche molto prima, tenendo conto che – prima del saldo prezzo – non avrà certamente la disponibilità dell'immobile aggiudicato.

A questo proposito è opportuno evidenziare due diverse casistiche:

**a) Immobile libero**

In condizioni normali, in quasi tutti i Tribunali l'aggiudicatario non poteva avere le chiavi dell'immobile fino alla pubblicazione del decreto di trasferimento, ossia all'atto (equivalente al

rogito notarile) che attribuisce al nuovo soggetto la proprietà dell'immobile, con tutti i diritti e i doveri.

Alcuni Tribunali, al tempo di COVID-19, hanno dato disposizioni ai professionisti delegati alla vendita di non depositare i decreti di trasferimento se non in casi di assoluta urgenza (es. perdita del credito di imposta), ma con possibilità di sottoporre al GE istanza di consegna anticipata delle chiavi prima del decreto di trasferimento, allegando la prova del versamento del saldo prezzo.

Si suggerisce agli aggiudicatari, prima di effettuare il saldo prezzo, di chiedere informazioni sulla procedura applicata dal Tribunale.

**b) Immobile occupato**

In questo caso, a meno di rilascio spontaneo da parte dell'occupante, l'aggiudicatario dovrà rassegnarsi alla concessa proroga nella liberazione dell'immobile e non potrà pertanto utilmente compiere opera alcuna fino al 15 aprile 2020.

Anche in questo caso si segnala la difformità di comportamento nei Tribunali, in alcuni dei quali sono state date disposizioni ai Custodi di procedere allo soggio solo a dopo il 30 giugno 2020.

Buon lavoro!