

Tribunale Ordinario di Tivoli
Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Lette le note di udienza;

letta l'opposizione ex art.617, comma 2, cpc formulata da XXXXX avverso il decreto del 12.01.2026, con la quale il G.E. dichiarava per XXXX la decadenza dall'aggiudicazione pronunciando per l'effetto la perdita della cauzione e disponendo altresì la prosecuzione delle operazioni di vendita;

letta l'istanza ex art.618 cpc di sospensione;

rilevato come la parte opponente, in qualità di aggiudicataria decaduta, lamenti quale profilo di erroneità dell'ordinanza con la quale è stata dichiarata la decadenza e la confisca della cauzione l'esistenza di abusi non sanabili nell'immobile, che hanno determinato l'istituto di credito contattato dall'opponente a rifiutare l'erogazione del mutuo;

rilevato come in particolare l'opponente rilevi come l'elaborato dell'esperto stimatore fosse carente, omettendo di evidenziare la non condonabilità ex art. 40, comma 6, l. 47/85 del cespite;

rilevato come infine la parte osservi "detto in altri termini le succitate anomalie e vizi hanno indotto in errore l'aggiudicataria oltreché altero la libera manifestazione del suo consenso";

tanto premesso, il Giudice formula le seguenti

OSSERVAZIONI DI DIRITTO

Sulla decadenza dell'aggiudicatario nell'espropriazione immobiliare

1) Le ipotesi di responsabilità dell'aggiudicatario per inadempimento imputabile ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Scadenza del termine ed istanza di rimessione ex art.153, comma 2, cpc.

Come noto, l'aggiudicatario del bene assoggettato ad espropriazione immobiliare è tenuto a versare il c.d. saldo del prezzo nel termine fissato dal G.E. ex art.569 cpc (o minore indicato nell'offerta). L'inosservanza di tale termine determina ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario dal diritto all'acquisto (c.d. ius ad rem, cioè diritto ad ottenere l'emissione del decreto di trasferimento).

Le ipotesi che conducono alla decadenza dell'aggiudicatario sono le seguenti: a) il mancato deposito del prezzo di aggiudicazione nel termine stabilito; b) in caso di concessione di dilazione, l'omesso versamento anche di una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

La decadenza viene dichiarata con decreto dal G.E. a seguito del verificarsi di una delle ipotesi innanzi indicate. Poiché il termine per il saldo è perentorio (da ultimo Cass. civ., 10-12-2019, n. 32136 secondo cui in tema di espropriazione immobiliare, il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario del bene staggito va considerato

perentorio e non prorogabile, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, da ritenersi di importanza decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere – per l'intero sviluppo della vendita forzata – l'uguaglianza e la parità di quelle condizioni tra tutti i partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte. In precedenza, nello stesso senso v. Cass. civ., 29-5-2015, n. 11171), esso non può essere abbreviato né prorogato, nemmeno sull'accordo delle parti, ma l'aggiudicatario che dimostra di essere incorso nella decadenza per causa a sé non imputabile, può chiedere al giudice di essere rimesso in termini ex art.153, comma 2, cpc (Corte di Cassazione, con Sentenza del 10 dicembre 2019, n. 32136, con particolare riferimento al caso in esame si veda però Cassazione civile, Sez. III, 27 febbraio 2026, n. 4494 - Pres. De Stefano, Est. Fanticini, secondo la quale "Il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio e insuscettibile di proroga, ma l'aggiudicatario incorso in decadenza non imputabile può chiedere la rimessione in termini se sussistono i presupposti di cui all'art. 153 c.p.c., che non ricorrono in caso di tardiva concessione di un finanziamento per l'acquisto, circostanza che attiene esclusivamente alla sfera personale dell'aggiudicatario, unico responsabile del tempestivo adempimento dell'obbligazione di pagamento").

2) Il provvedimento che dichiara la decadenza: la sua natura dichiarativa.

Come rimarcato dalla dottrina unanime, il provvedimento con il quale il G.E. pronuncia la decadenza accerta un evento già verificatosi e, dunque, ha natura dichiarativa. Dunque un eventuale deposito tardivo delle somme non è idoneo a superare la decadenza già maturata. Ed infatti da un lato la parte non può porre rimedio alla decadenza nella quale è incorsa; dall'altro il giudice non può valutare discrezionalmente la condotta del soggetto obbligato dovendo semplicemente accertare se il versamento del prezzo vi sia stato o meno ovvero se sia stato tempestivo o tardivo (In giurisprudenza su quest'aspetto Cass. civ., 10-1-2002, n. 233 che in motivazione afferma che la decadenza (così come la perdita della cauzione a titolo di multa «è pronunciata indipendentemente dai motivi che l'hanno determinata, in conseguenza dell'inadempimento dell'aggiudicatario; per avere egli agito senza la necessaria prudenza, in contrasto coi doveri di lealtà e probità che vietano di esporre il corso della giurisdizione ad intralci e a ritardi»; nello stesso senso v. già Cass. civ., 19-6-1995, n. 6940). Dottrina autorevole evidenzia come il decreto di decadenza debba essere pronunciato d'ufficio dal G.E., senza previa audizione delle parti.

All'interno del provvedimento possono individuarsi più statuizioni del G.E. che contestualmente:

1) dichiara la decadenza; 2) pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, tanto nel caso del mancato versamento del residuo del prezzo; 3) ai sensi dell'art. 176, comma 2, disp. att. c.p.c., fissa l'«udienza per l'audizione delle parti a norma dell'articolo 569 del codice» al fine di procedere ad un nuovo tentativo di vendita (ove il termine per la delega ex art.591-bis cpc sia spirato); 4) ai sensi dell'art. 176, comma, disp. att. c.p.c. dispone che tale decreto sia «comunicato dal cancelliere al creditore che ha chiesto la vendita e all'aggiudicatario» (ma per ragioni di semplificazione la prassi prevede che quanto all'aggiudicatario la comunicazione di cancelleria sia sostituita dalla notificazione a cura del professionista

delegato). Lo strumento di tutela è l'opposizione ex art.617 cpc e la legittimazione a proporre spetta al solo aggiudicatario (Cass. civ., 23-1-1985, n. 291). Il ricorso al giudice dell'esecuzione va proposto nel termine di venti giorni dalla conoscenza legale del decreto (sulla decorrenza del dies a quo cfr. Cass. civ., 27-3-2007, n. 7446, cit. che ha precisato che «il termine per l'opposizione, in assenza di previsione normativa di una comunicazione del provvedimento al debitore, decorre a carico di costui soltanto dal momento in cui egli ha avuto legale conoscenza della emissione del decreto». Più recentemente si veda Cass. civ., 24-5-2018, n. 13043, secondo cui «in materia di espropriazione immobiliare, l'opposizione agli atti esecutivi con la quale l'aggiudicatario deduca la nullità del decreto di condanna ai sensi degli art. 587, comma 2, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. in ragione della mancata comunicazione, nelle forme prescritte, del decreto, ad esso presupposto, con il quale sia stata dichiarata la propria decadenza dall'aggiudicazione, ove formulata oltre il termine di cui all'art. 617, comma 2, c.p.c. dall'ultimo atto del procedimento (nella specie l'atto di precetto fondato sul decreto di condanna), e` da ritenersi tempestiva soltanto se l'opponente allegghi e dimostri quando e` venuto a conoscenza dell'atto presupposto nullo (cioe` della sua mancata comunicazione e, quindi, della relativa nullità) e di quelli conseguenti, ivi compreso l'ultimo, e la medesima opposizione risulti avanzata nel termine di venti giorni da tale sopravvenuta conoscenza di fatto»).

Secondo la Cassazione il termine per proporre opposizione agli atti esecutivi avverso il provvedimento del giudice dell'esecuzione che, su richiesta dell'aggiudicatario, abbia prorogato il termine per il versamento del prezzo decorre dall'adozione del provvedimento stesso ovvero dal rigetto dell'istanza per la sua revoca e non dall'emissione del decreto di trasferimento, in quanto non puo` essere invocata la nullità dell'atto susseguente se non e` stato fatto valere il vizio dell'atto presupposto, salvo che l'opponente abbia incolpevolmente ignorato l'esistenza di quest'ultimo (Cassazione civile sez. III - 10/12/2019, n. 32136).

3) La perdita della cauzione a titolo di multa come sanzione.

Secondo la Cassazione «l'istituto della cauzione nell'espropriazione immobiliare risponde ad una logica essenzialmente sanzionatoria, e la sua disciplina non è priva di una sua intrinseca ragionevolezza, anche se si tratta di sanzione destinata ad incrementare la massa attiva, e, quindi, al soddisfacimento dei creditori (art. 509 c.p.c.). Essa si pone come un onere processuale per il soggetto che voglia conseguire determinati risultati. E, come la decadenza, la sua perdita a titolo di multa, e` pronunciata (art. 587 c.p.c.), indipendentemente dai motivi che l'hanno determinata, in conseguenza dell'inadempienza dell'aggiudicatario; per avere egli agito senza la necessaria prudenza, in contrasto coi doveri di lealtà e probità che vietano di esporre il corso della giurisdizione ad intralci e a ritardi» (così Cass. civ., 10-1-2002, n. 255). Si tratta dunque di una sanzione che prescinde dall'imputabilità della condotta, non essendo possibile per l'aggiudicatario dimostrare di essere incorso nella violazione non per propria colpa (Cass.civ.sez.III, n.2309/2026, est.Crivelli). Essa reca dunque un vantaggio anche per il debitore esecutato, in quanto la somma viene inclusa nella distribuzione ad ogni effetto e dunque, in caso di eccedenza, potrebbe determinare anche la partecipazione del debitore (Cass.civ.sez.III, n.2309/2026, est.Crivelli).

Tanto premesso, facendo applicazione delle superiori coordinate di diritto al caso in esame, pare evidente come l'istanza di sospensione sia infondata.

Come evidenziato, invero, è irrilevante la situazione soggettiva in cui versava l'aggiudicatario-opponente a cagione dell'asserita lacunosità dell'elaborato peritale, in quanto la decadenza e la confisca vengono ricostruite dalla giurisprudenza di legittimità come fattispecie di responsabilità oggettiva.

In sintesi, è infondata l'opposizione agli atti esecutivi proposta dall'aggiudicatario decaduto avverso il decreto che ne dichiara la decadenza e dispone l'incameramento della cauzione ove la parte eccepisca la non imputabilità della propria condotta omissiva, invocando carenze o omissioni nella perizia di stima che ne avrebbero alterato la formazione della volontà in sede di formulazione dell'offerta. Ed invero le suddette sanzioni integrano una fattispecie di responsabilità oggettiva, rispetto alla quale non rileva lo stato soggettivo dell'offerente.

Inoltre il diniego dell'istituto di credito di versare le somme necessarie è sopravvenienza che sarebbe stata inidonea a giustificare persino un'istanza ex art.153, comma 2, cpc (in verità non formulata).

P.Q.M.

Rigetta l'istanza.

Condanna XXXXX a rifondere le spese di lite a YYYY, JJJJJ, KKKKK S.r.l. e ZZZZ, che liquida in favore di ciascuna parte in euro 1000,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Concede alle parti termine di giorni 40 per introdurre il giudizio di merito.

Ordina al professionista delegato ed al custode giudiziario di riferire sullo stato della procedura entro giorni 10.

Si comunichi alle parti.

Tivoli, 07/04/2026

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
Dott. Francesco Lupia