



# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

## UFFICIO ESECUZIONI

RGE n. 166 /2005

Il Giudice, dott.ssa Anna Maria Diana

Letta la relazione con relativa istanza, depositata in data 14.7.2020 dal professionista delegato alle operazioni di vendita, con la quale è stato rappresentato che l'aggiudicatario del lotto 2 ha chiesto, con istanza del 13.7.2020, l'applicazione della sospensione feriale al termine per il versamento del saldo prezzo;

considerato che, conseguentemente all'emergenza sanitaria COVID19, a seguito del D.L. n. 11/2020, n 18/2020, per come successivamente modificato e/o integrato dal D.L. n. 23/2020 (art. 83, DL 18/2020 e art. 36, c. 1, DL 23/2020), il termine per il versamento del saldo del prezzo *ex art. 587 c.p.c.* e delle spese di trasferimento è stato sospeso per il periodo dal 09.03.2020 al 11.05.2020;

considerato che, nella giurisprudenza di legittimità, si riscontrano alcune pronunce che attribuiscono natura processuale al termine per il versamento del saldo prezzo (con la conseguenza che è soggetto alla sospensione prevista per il periodo feriale dalla L. n. 742 del 1969: cfr Cass. N 14979/2006 relativa a vendita di immobile in sede fallimentare e Cass. N. 12004/2012);

considerato, tuttavia, che il procedimento di vendita è disciplinato dalla *lex specialis*, costituita dall'ordinanza di delega delle operazioni di vendita (e dal successivo avviso di vendita predisposto dal professionista delegato);

considerato che, nel caso di specie, l'ordinanza di delega emanata dal Ge in data 23.11.2017 prevede espressamente, a pag. 12, che "Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni –**senza alcuna sospensione feriale**- dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.)";

considerato che la non applicabilità del periodo di sospensione feriale è stata recepita, altresì, dal professionista delegato nell'avviso di vendita;

considerato che l'ordinanza di vendita costituisce *lex specialis* del processo esecutivo, dovendosi ad essa far riferimento per la disciplina dei tempi e delle modalità della fase di vendita;

rilevato che le due pronunce di legittimità sopra richiamate (a sezioni semplici) fondano l'applicabilità della sospensione feriale al termine per il versamento del saldo prezzo, argomentando sulla circostanza che lo stesso non ha funzione sostanziale, atteso che 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;

ritenuto, tuttavia, che tale orientamento non possa essere condiviso, dovendosi considerare che:

- a) Il periodo di sospensione feriale risponde alla necessità di assicurare un periodo di riposo a favore degli avvocati (come ripetutamente chiarito dal Giudice della legge) e si applica ad ogni termine avente natura processuale anche se a carattere dilatorio ovvero acceleratorio (Cass. n. 18652/2013): nella fase di aggiudicazione, il termine per il versamento del saldo prezzo costituisce attività essenzialmente rimessa ad un terzo, l'aggiudicatario, per cui non si ravvisa la necessità di garantire anche a costui un periodo di sospensione previsto dal legislatore ad altri fini;
- b) Non appare convincente la ritenuta natura processuale del termine, atteso che i termini processuali in senso stretto (categoria che viene desunta dall'art. 152 c.p.c.) sono quelli che disciplinano gli atti del processo al fine del regolare e corretto esercizio dell'attività giurisdizionale, mentre, nel caso di specie, non vi sono atti da compiersi a cura dei difensori o del magistrato, ma occorre semplicemente completare – a cura di un terzo estraneo al processo esecutivo – l'iter di vendita, avviato in sede di aggiudicazione, iter che si concluderà con il pagamento del saldo prezzo e con l'emanazione del decreto di trasferimento, atto che consente al terzo aggiudicatario di subentrare al debitore;
- c) l'ordinanza di vendita descrive il dettaglio delle “regole” della fase liquidatoria del processo esecutivo e delle incombenze previste in capo al professionista delegato curerà e attinenti alla collocazione del bene sul mercato: nel caso di specie, è pacifico che sia l'ordinanza di vendita che l'avviso di vendita hanno espressamente escluso la possibilità di fruire del termine di sospensione relativo al periodo feriale;

- d) la ratio dell'esclusione di tale periodo di sospensione è da rinvenirsi nella necessità di evitare che si creino differenze tra le aggiudicazioni di un periodo dell'anno rispetto ad un altro;
- e) la stessa giurisprudenza di legittimità ha, più di recente, sia pure con riferimento alle modalità pubblicitarie, ribadito la necessità del rigoroso rispetto delle statuizioni contenute nell'ordinanza di vendita (cfr Cass., Sez. VI, 7 maggio 2015, n. 9255, secondo la quale "Le condizioni del subprocedimento di vendita, fissate dal giudice dell'esecuzione anche in relazione ad eventuali particolari modalità di pubblicità, pure ulteriori o diverse rispetto a quelle minime stabilite dall'art. 490 c.p.c., devono essere scrupolosamente rispettate, a garanzia del mantenimento - per tutto lo sviluppo della vendita forzata - dell'uguaglianza e della parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché dell'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte e sulla complessiva legalità della procedura; pertanto, al loro rispetto hanno interesse tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso il debitore; ed esse vanno applicate - a meno di revoca o modifica o di impugnazione fruttuosamente esperita prima dell'espletamento della vendita - rigorosamente, determinando una qualsiasi inottemperanza l'illegittimità dell'aggiudicazione che ugualmente ne segua, per vizi dello stesso subprocedimento di vendita");
- f) la giurisprudenza di legittimità ha, altresì, sottolineato, con riferimento alla natura perentoria del termine per il versamento del saldo prezzo ( e non alla specifica questione dell'applicabilità del periodo di sospensione feriale), che l'aggiudicatario di un immobile all'asta dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo rigorosamente nei tempi e nei modi stabiliti dal Giudice nell'ordinanza di vendita, a tutela della necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del sub-procedimento di vendita, decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere la parità di quelle condizioni tra i partecipanti alla gara in uno all'affidamento di ognuno di loro sulle stesse (cfr Cass., sez. III, 29 maggio 2015, n.11171:"Nell'espropriazione immobiliare il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte di chi si è già reso aggiudicatario del bene staggito va reputato perentorio e non prorogabile, tanto ricavandosi dalla necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, quale appunto il termine di versamento del prezzo: immutabilità di decisiva importanza nelle determinazioni dei potenziali offerenti e quindi del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere – per tutto lo

sviluppo della vendita forzata – l'uguaglianza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali 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”;

rilevato, quindi, che la stessa giurisprudenza di legittimità ha valorizzato la necessità ed indispensabilità del rigoroso rispetto delle prescrizioni di volta in volta impartite dal giudice dell'esecuzione e considerate le argomentazioni sopra svolte;

PQM

Rigetta l'istanza di applicazione della sospensione feriale al termine per il versamento del saldo prezzo, avanzata dall'aggiudicatario del lotto 2.

Si comunichi.

Torre Annunziata, 24/07/2020 Il GE

Dott.ssa Anna Maria Diana