

Condanna dell'aggiudicatario inadempiente alla differenza tra il prezzo offerto e quello ottenuto

Esecuzione Immobiliare – Mancato pagamento del prezzo offerto – Condanna ex art. 587, co. 2, c.p.c. – Differenza tra prezzo offerto e quello ottenuto dalla vendita – Calcolo

In caso di mancato pagamento del prezzo offerto per la vendita, l'aggiudicatario inadempiente va condannato al pagamento della differenza tra il prezzo offerto per il primo incanto e quello minore per il quale la vendita (al terzo incanto) è effettivamente avvenuta, dedotte le cauzioni versate, ai sensi degli artt. 587, co. 2, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

[Nel caso di specie le aggiudicatarie si erano rese inadempienti al pagamento del prezzo offerto sia al primo che al secondo incanto cui avevano partecipato mentre i cespiti al terzo incanto sono stati venduti a un prezzo inferiore ad altri soggetti].

255-19 RGE



**TRIBUNALE di MANTOVA
Ufficio Esecuzioni**

oooooooo

Il Giudice dell'Esecuzione,

- letta l'istanza presentata il 19-1-2023 dal professionista delegato nell'ambito della procedura esecutiva n. 255/19 RGE ai sensi dell'art. 587 II co. c.p.c. con cui si chiede la condanna di M. M. e di M. C., in via tra loro solidale, al pagamento in favore della procedura esecutiva in epigrafe della complessiva somma di € 123.300,00, di cui:

- € 12.600,00 in relazione al "Lotto 1";
- € 18.800,00 in relazione al "Lotto 2";
- € 16.000,00 in relazione al "Lotto 3";
- € 24.600,00 in relazione al "Lotto 4";
- € 11.200,00 in relazione al "Lotto 5";
- € 17.400,00 in relazione al "Lotto 6";
- € 22.700,00 in relazione al "Lotto 8",

- osservato che, in data 29 aprile 2021, si era svolto innanzi al professionista delegato il primo esperimento di vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, dei beni immobili costituenti i lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9, in occasione del quale tutti i lotti

erano stati aggiudicati, in quote uguali, a M. M. e a M. C., per i seguenti prezzi:

- quanto al “Lotto 1”, di € 94.000,00;
- quanto al “Lotto 2”, di € 79.000,00;
- quanto al “Lotto 3”, di € 76.000,00;
- quanto al “Lotto 4”, di € 105.000,00;
- quanto al “Lotto 5”, di € 67.000,00;
- quanto al “Lotto 6”, di € 113.000,00;
- quanto al “Lotto 7”, di € 50.000,00;
- quanto al “Lotto 8”, di € 63.000,00;
- quanto al “Lotto 9”, di € 73.000,00;
- rilevato che, in data 30 aprile 2021, il professionista delegato ha provveduto a versare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva la somma complessiva di € 30.200,00 corrispondenti alle cauzioni versate per la partecipazione alla gara concernente i singoli lotti e precisamente:
 - quanto al “Lotto 1”, di € 2.700,00;
 - quanto al “Lotto 2”, di € 2.600,00;
 - quanto al “Lotto 3”, di € 2.500,00;
 - quanto al “Lotto 4”, di € 3.700,00;
 - quanto al “Lotto 5”, di € 3.400,00;
 - quanto al “Lotto 6”, di € 7.800,00;
 - quanto al “Lotto 7”, di € 3.800,00;
 - quanto al “Lotto 8”, di € 1.900,00;
 - quanto al “Lotto 9”, di € 1.800,00;
- rilevato che le predette offerenti non hanno provveduto, entro il termine di 120 giorni dall’aggiudicazione, al versamento di quanto dovuto a titolo di saldo prezzo e di oneri accessori di trasferimento dei lotti 1-2-3-4-5-6-8-9;
- rilevato che, con decreto del Giudice dell’esecuzione in data 11 ottobre 2021, le medesime offerenti, sono state dichiarate decadute dall’aggiudicazione e che è stata disposta l’acquisizione all’attivo della procedura delle somme dalle stesse versate a titolo di cauzione per ciascuno dei tali lotti;
- osservato che in data 13 dicembre 2021 si è svolto innanzi al Professionista delegato il secondo esperimento di vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, costituenti i lotti 1-2-3-4-5-6-8-9, in occasione del quale tutti i lotti sono stati aggiudicati, in quote uguali, alle suindicate M. M. e M. C., per i seguenti prezzi:
 - quanto al “Lotto 1”, di € 76.000,00;
 - quanto al “Lotto 2”, di € 75.000,00;
 - quanto al “Lotto 3”, di € 78.000,00;
 - quanto al “Lotto 4”, di € 96.000,00;
 - quanto al “Lotto 5”, di € 60.000,00;
 - quanto al “Lotto 6”, di € 78.000,00;
 - quanto al “Lotto 8”, di € 53.000,00;
 - quanto al “Lotto 9”, di € 68.000,00;

- rilevato che, in data 14 dicembre 2021, il professionista delegato ha provveduto a versare sul conto intestato alla procedura esecutiva la somma complessiva di € 26.400,00, di cui agli assegni circolari depositati a titolo di cauzione dalla parte offerente aggiudicataria dei beni immobili costituenti tutti i suindicati Lotti in occasione del predetto secondo esperimento di vendita e precisamente:

- quanto al “Lotto 1”, di € 2.700,00;

- quanto al “Lotto 2”, di € 2.600,00;

- quanto al “Lotto 3”, di € 2.500,00;

- quanto al “Lotto 4”, di € 3.700,00;

- quanto al “Lotto 5”, di € 3.400,00;

- quanto al “Lotto 6”, di € 7.800,00;

- quanto al “Lotto 8”, di € 1.900,00;

- quanto al “Lotto 9”, di € 1.800,00;

- osservato che le medesime M. M. e M. C., nella qualità di aggiudicatarie, nuovamente non hanno provveduto, entro il termine di 120 giorni dall’aggiudicazione, al versamento di quanto dovuto a titolo di saldo prezzo e di oneri accessori di trasferimento dei lotti 1-2-3-4-5-6-8-9;

- rilevato che, con decreto del Giudice dell’esecuzione in data 20 aprile 2022, le medesime M. M. e M. C., quali aggiudicatarie dei lotti 1-2-3-4-5-6-8-9 in esito al predetto secondo esperimento di vendita senza incanto, sono state dichiarate decadute dall’aggiudicazione e che è stato disposto l’acquisizione all’attivo della procedura delle somme dalle stesse versate a titolo di cauzione per ciascuno di tali lotti per complessivi 26.400,00;

- osservato che, in data 28 luglio 2022, si è svolto innanzi al professionista delegato il terzo esperimento di vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, costituenti i predetti lotti, in occasione del quale tutti i lotti sono stati aggiudicati a soggetti diversi dalle suindicate M. M. e M. C., per i seguenti prezzi:

- quanto al “Lotto 1”, di € 76.000,00;

- quanto al “Lotto 2”, di € 55.000,00;

- quanto al “Lotto 3”, di € 55.000,00;

- quanto al “Lotto 4”, di € 73.000,00;

- quanto al “Lotto 5”, di € 49.000,00;

- quanto al “Lotto 6”, di € 80.000,00;

- quanto al “Lotto 8”, di € 36.500,00;

- quanto al “Lotto 9”, di € 70.000,00;

- rilevato che le parti aggiudicatarie dei medesimi beni immobili, costituenti i lotti 1-2-3-4-5-6-8-9, in occasione del predetto terzo esperimento di vendita, hanno provveduto ciascuna al versamento di quanto rispettivamente dovuto a titolo di saldo prezzo e di oneri accessori di trasferimento;

- ritenuto che sussistono i presupposti di cui all’art. 587 II co. c.p.c. sicchè le aggiudicatarie inadempienti debbono essere condannate al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello minore per il quale la vendita è avvenuta, dedotta la cauzione già trattenuta, calcolata per ciascuno dei lotti 1-2-3-4-5-6-8-9 e ciò a favore

dei creditori ai quali nella distribuzione della somma ricavata è stato attribuito il credito da essi portato (v. art. 177 disp. att. c.p.c. e 509 c.p.c.);

- considerato, quanto alla determinazione dell'importo, che si deve operare la differenza, per ciascun lotto, tra il prezzo originariamente offerto dall'aggiudicatario resosi inadempiente e quello poi in concreto ricavato dalla vendita (tale essendo il danno in concreto provocato ai creditori, integrando la fattispecie di cui all'art. 587 II co. c.p.c. una ipotesi di responsabilità patrimoniale conseguente alla previsione di un peculiare "obbligo di garanzia del risultato", inteso quale obbligo al risultato dell'effettivo conseguimento della somma di cui al prezzo dell'aggiudicazione poi rimasta ineseguita e dalla legge posto in capo all'aggiudicatario inadempiente, responsabilità diretta a presidiare la serietà e l'effettività delle offerte formulate: in tal senso vedasi Cass. 5-8-2021 n. 22343), tenendosi conto delle cauzioni versate (cfr. Cass. 5-8-2021 n. 22343; Cass. 8-4-2003 n. 5506; Cass. 23-1-1985 n. 291) e cioè prezzo di aggiudicazione I° asta - prezzo di vendita III° asta - cauzioni trattenute della prima asta e della seconda asta;
- osservato che gli esperimenti d'asta si sono susseguiti a intervalli di tempo non lunghi;
- ritenuto infine che M. M. e M. C. vanno condannate in solido avendo presentato una offerta unitaria per pari quote;

p.t.m.

- visti gli artt. 587 II co. c.p.c e 177 disp. att. c.p.c.;
- condanna M. M. (nata a ... il giorno ...; C.F.: ...) e MINETTO CAMILLA (nata a ... il ...; C.F.: ...), in via tra loro solidale, al pagamento in favore del creditore che risulterà assegnatario del credito in sede di progetto di distribuzione della procedura esecutiva in epigrafe, della complessiva somma di € 123.300,00, di cui:
 - € 12.600,00 in relazione al "Lotto 1";
 - € 18.800,00 in relazione al "Lotto 2";
 - € 16.000,00 in relazione al "Lotto 3";
 - € 24.600,00 in relazione al "Lotto 4";
 - € 11.200,00 in relazione al "Lotto 5";
 - € 17.400,00 in relazione al "Lotto 6";
 - € 22.700,00 in relazione al "Lotto 8".

Si comunichi.

Mantova, 23 gennaio 2023.

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Mauro P. Bernardi