



Tribunale Ordinario di Cosenza

Sezione I Civile – Esecuzione Immobiliare

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia,

a scioglimento della riserva assunta in data 24.01.2024;

letti gli atti della procedura espropriativa;

premesso che, in data 31.10.2019, è stata espletata la vendita del bene immobile sottoposto alla procedura esecutiva in epigrafe;

premesso che l'immobile contraddistinto come lotto unico è stato aggiudicato da [REDACTED]

rilevato che l'aggiudicatario non ha depositato la differenza del prezzo dovuto;

rilevato che l'acquirente, [REDACTED] chiedeva la sospensione dei termini per il pagamento del saldo prezzo e la restituzione della cauzione versata per le seguenti motivazioni:

- a seguito di una domanda giudiziale trascritta successivamente al pignoramento, l'istituto di credito cui si era rivolta l'aggiudicataria si era determinato negativamente in ordine alla concessione del finanziamento;
- la consulenza di parte evidenziava la presenza di varie criticità sulle quali il consulente nominato dal GE non ha esteso alcuna indagine;

considerato che la trascrizione della domanda giudiziale è successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare e, pertanto, non opponibile alla procedura;

rilevato in merito alle criticità dell'immobile che queste dovevano essere prospettate al C.T.U. nell'apposito termine fissato dal G.E. e che la signora Greco, così come gli altri esecutati, non ha, invece, ritenuto di formulare alcuna osservazione alla relazione di CTU;

considerato, altresì, che le stesse criticità devono essere ritenute conosciute dall'aggiudicataria provvisoria, a prescindere dall'intervento del consulente di parte, poiché l'immobile in questione (Foglio 7, Particella 380, Subalterno 2, Zona D1, 10 vani) è sempre stato nella sua disponibilità [REDACTED]

[REDACTED] pertanto, nessuna osservazione può ritenersi meritevole di accoglimento;

rilevato che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., nell'ipotesi di mancato versamento del prezzo nel termine prefissato, l'aggiudicatario viene dichiarato decaduto e la cauzione dal medesimo depositata trattenuta a titolo di multa e che, ove l'importo ricavato dalla successiva vendita dell'immobile risulti

inferiore a quello della precedente gara, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza;

considerato che la sanzione della perdita della cauzione anticipata, normativamente stabilita a garanzia dell'attendibilità delle offerte e del buon esito delle procedure di vendita, opera *de iure*, quale effetto oggettivo ed immediato della mancata corresponsione del prezzo del bene aggiudicato, sicché è precluso in radice all'organo giudicante qualsiasi margine di discrezionalità valutativa in ordine alla sussistenza di valide cause giustificatrici dell'inadempimento;

DICHIARA

La

decaduta dall'aggiudicazione del lotto unico, oggetto della vendita tenutasi in data 31.10.2019;

ORDINA

l'incameramento all'attivo della procedura dell'importo versato dai citati aggiudicatari a titolo di cauzione;

INVITA

Il delegato a fissare nuova vendita alle condizioni di cui all'esperimento celebrato in data 31.10.2019.
Si comunichi.

Cosenza, 29.03.2024

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Giuseppe Sicilia