



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**IL TRIBUNALE DI NAPOLI**

**Sezione Civile XIV**

riunito in camera di consiglio nelle persone dei seguenti Magistrati:

Dott.ssa Maria Balletti	Presidente
Dott.ssa Maria Rosaria Giugliano	Giudice Relatore
Dott. Maria Rosaria Stanzone	Giudice

ha emesso la seguente

**ORDINANZA**

nel procedimento civile iscritto al n. 24171\2021 R.G., avente ad oggetto: **reclamo avverso ordinanza del 29.9.2021 del GE dott.Valerio Colandrea** riservato in decisione all'udienza del 19\11\2021 e vertente tra

**F**, rapp. e dif. in virtù di procura in atti dall'avv. **F** ed elettivamente domiciliato presso lo studio dello stesso in **N**, piazza **n**;

RECLAMANTE

**E**

**B**,

RECLAMATI



Con ricorso depositato il 13.10.2021, [REDACTED] [REDACTED] premesso che :

-aveva promosso opposizione agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento emesso il 20.7.2021 nel procedimento di esecuzione immobiliare n. RGE 823/2015, lamentando l'omesso versamento nel termine previsto nell'ordinanza di vendita dell'importo dovuto dall'aggiudicatario a titolo di spese, pari al 20 % del prezzo di vendita;

- a seguito del deposito del ricorso il professionista delegato aveva allegato verbale del 2.7.2021, dal quale emergerebbe che unitamente al saldo prezzo l'aggiudicatario aveva corrisposto a titolo di anticipazioni spese la somma di € 5000,00 a mezzo di assegno circolare, inferiore all'importo prescritto del 20 % del prezzo di aggiudicazione;

- con ordinanza del 29.9.2021, il GE dott. Valerio Colandrea, attribuita rilevanza fidefaciente al verbale redatto dal professionista delegato, aveva rigettato l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva del decreto di trasferimento, non ravvisando alcuna lesione della *par conditio* dei concorrenti, in quanto il regime fiscale relativo all'acquisto dell'immobile staggito non è predeterminato, ma varia in ragione di ciascun offerente, e considerato che l'importo indicato nell'ordinanza di vendita a titolo di spese dell'aggiudicatario è meramente forfettario ed il termine assegnato per il versamento ha funzione acceleratoria;

Tutto ciò premesso, proponeva reclamo avverso la predetta ordinanza del 29.9.2021, evidenziando in primo luogo che la circostanza che l'aggiudicatario avesse provveduto al versamento delle spese accessorie era ignota allo stesso, non risultando documentata in atti fino a che aveva promosso l'opposizione ex art 617 c.p.c., e nel merito riproponeva i medesimi motivi articolati in



sede di opposizione.

In particolare, rilevava la violazione delle prescrizioni impartite dal GE con l'ordinanza di vendita, quale *lex specialis* e conseguentemente del principio dell'affidamento dei partecipanti alla gara del rispetto della parità delle condizioni di vendita, e la mancata applicazione del principio della previa imputazione delle somme versate alle spese ai sensi dell'art 1193 c.c., con l'effetto che avendo l'aggiudicatario versato un importo inferiore al 20% del prezzo, doveva necessariamente attingersi all'importo versato a titolo di saldo prezzo per provvedere agli adempimenti fiscali, così determinando un'inadempienza dell'aggiudicatario ai sensi dell'art 587 c.p.c.

Infine, aggiungeva che la determinazione della misura delle imposte da versare è un attività postuma rispetto all'emissione del decreto di trasferimento e di competenza dell'Agenzia delle Entrate, sicchè in assenza di una preventiva dichiarazione resa dall'aggiudicatario all'atto del versamento del saldo prezzo, come nel caso di specie, alcuna rideterminazione del fondo spese a carico dell'aggiudicatario poteva essere compiuta in via anticipata dal delegato.

Sulla base di tali motivi chiedeva l'accoglimento del reclamo e per l'effetto la revoca del decreto di trasferimento.

Rimanevano contumaci le controparti e lo stesso aggiudicatario, pur avendo ricevuto rituale notifica del reclamo.

La questione posta al vaglio del Collegio concerne gli effetti che discendono dal versamento del fondo spese dall'aggiudicatario in misura inferiore rispetto all'importo previsto nell'ordinanza di vendita.

Ai fini dell'inquadramento sistematico della tematica, giova in primo luogo evidenziare che anteriormente alla riforma del 2005, l'art 580 c.p.c., nell'ambito della vendita con incanto, prevedeva che l'interessato all'acquisto dovesse, quale condizione per la



partecipazione all'asta, versare oltre alla cauzione, anche *“l'ammontare approssimativo delle spese di vendita”*.

Tale inciso normativo è stato soppresso dal legislatore del 2005, in quanto risultava eccessivamente oneroso gravare tutti gli offerenti di un preventivo impegno economico al fine di partecipare efficacemente all'esperimento di vendita, sebbene di fatto tale onere fosse giustificato e dovuto dal solo aggiudicatario, rischiando così di disincentivare un consistente numero di interessati ad accedere alle aste giudiziarie.

Successivamente è stata introdotta nella prassi dalla giurisprudenza di merito la previsione nell'ordinanza di vendita del versamento a carico dell'aggiudicatario di un fondo spese commisurato al prezzo di aggiudicazione al fine di mettere a disposizione del delegato, allorchè l'aggiudicatario abbia provveduto al saldo prezzo, un importo forfettario atto a far fronte alle spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, di cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile, nonché al pagamento dei compensi del delegato relativi alla fase traslativa di competenza dell'aggiudicatario come riconosciuti dalla giurisprudenza pretoria e poi codificati dall' art 2 comma 7 del DM 227 del 2015.

Si tratta in altri termini di una prescrizione che non attiene al procedimento di vendita in senso stretto, non costituendo più una condizione di efficacia dell'offerta, a carico di ciascun partecipante, ma di un adempimento procedimentale dell'aggiudicatario atto a garantire che il delegato possa agevolmente ottemperare nei termini normativi agli incumbenti fiscali ed agli oneri di cancellazione previsti dall'art 591 bis n. 11 c.p.c., evitando di dover successivamente richiedere allo stesso detti importi, così esponendolo al rischio di incorrere in eventuali ritardi e sanzioni fiscali successive.



Logico corollario di tale inquadramento e della estraneità di tale prescrizione alle regole che presiedono la vendita è che l'omesso versamento di tale importo o in misura inferiore o in violazione del termine assegnato non possa incidere sulla validità del decreto di trasferimento, quale atto del GE che definisce la fase traslativa e che implica una verifica della regolarità della sequenza sub-procedimentale della vendita e della relativa aggiudicazione.

Né la circostanza che tale onere sia espressamente previsto nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art 591 bis c.p.c. e nell'avviso di vendita pubblicato dal delegato ex art 490 c.p.c. incide su tale ricostruzione. Ed invero, se la giurisprudenza di legittimità ha ripetutamente affermato che l'ordinanza di vendita costituisce *lex specialis* rispetto alle disposizioni codicistiche (cfr. ex multis Cass., Sez. III, 2 luglio 2021, n. 18841), imponendo agli interessati l'osservanza anche di prescrizioni difformi rispetto alla disciplina normativa, a pena di inefficacia dell'offerta e di invalidità della vendita, tuttavia, nel caso di specie non viene in rilievo la violazione di regole che attengono all'espletamento della vendita e ai requisiti di partecipazione alla stessa, ma di un adempimento successivo all'acquisto del bene, prodromico all'assolvimento degli obblighi fiscali ed a supportare le spese di cancellazione delle formalità nell'interesse dello stesso aggiudicatario.

Significativamente nell'ordinanza di vendita alcuna sanzione è prevista in caso di inadempimento parziale o di pagamento tardivo, dal momento che l'importo è indicato in via del tutto forfettaria ed il termine assegnato assume una funzione meramente acceleratoria, onde evitare che il delegato rimanga a tempo indeterminato in attesa di tale versamento per provvedere ai suddetti incumbenti, così rallentando ingiustificatamente il corso della procedura .

Coerentemente alcuna violazione del principio dell'affidamento sulla trasparenza e immutabilità delle condizioni di vendita, può



ravvisarsi nel caso di specie, dal momento che si tratta di un importo solo forfettariamente indicato nella misura del 20% nell'ordinanza di vendita, in funzione delle richiamate esigenze organizzative e di semplificazione procedimentale, ma che è suscettibile di rideterminazione sulla base del regime fiscale dell'aggiudicatario che varia in ragione della situazione patrimoniale dello stesso o del sopravvenire di agevolazioni fiscali, come nel caso di specie, in cui l'aggiudicatario infratrentaseienne si è avvalso dei benefici introdotti dal recente d.l. 73/2021.

Pertanto, sarebbe del tutto paradossale ed in palese contrasto con le finalità della procedura esecutiva caducare il decreto di trasferimento sul presupposto che l'aggiudicatario non abbia corrisposto l'importo a titolo di spese del 20% del prezzo di aggiudicazione, sebbene le somme versate abbiano consentito al delegato di ottemperare agli adempimenti previsti, in conformità al regime fiscale applicabile all'aggiudicatario e comunicato all'esito della vendita.

Parimenti non risulta condivisibile la tesi del reclamante che invoca l'applicazione dell'art 1193 c.c. in tema di imputazione dei crediti, al fine di sostenere che il versamento del fondo spese in misura ridotta rispetto a quanto previsto eroderebbe le somme dovute a titolo di saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario ex art 587 c.p.c.

Ed infatti, l'art 1193 c.c. disciplina l'ipotesi che il debitore abbia una pluralità di debiti verso il medesimo creditore, dettando una serie di criteri succedanei per individuare l'imputazione del pagamento, sicchè non può trovare applicazione in relazione agli obblighi che incombono sull'acquirente dell'immobile staggito che sono espressione della duplice natura pubblicistica e privatistica della vendita coattiva che assomma in sé profili giurisdizionali e negoziali. Segnatamente l'aggiudicatario è tenuto da un lato, ad



adempiere all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, destinato quale ricavato della vendita a soddisfare il ceto creditorio, e dall'altra, al pagamento dell'imposta di registro e delle altre imposte all'erario, delle spese di cancellazione del pignoramento e delle altre formalità e di una quota del compenso del professionista delegato, pagamenti cui ottempera il delegato mediante il suddetto fondo spese e provvedendo all'esito della liquidazione dei compensi del GE alla restituzione degli importi eventualmemte eccedenti a quest'ultimo .

E' evidente pertanto come la diversità di destinatari e di finalità dei predetti pagamenti escluda una sovrapposizione o una commistione tra gli stessi, per i quali non a caso è previsto nell'ordinanza ex art 591 bis c.p.c. il versamento in distinti conti correnti vincolati alla procedura .

A ciò si aggiunga che la tesi del reclamante condurrebbe ad una interpretazione estensiva dell'art 587 c.p.c. in contrasto con il principio secondo cui le norme che impongono limitazioni e sanzioni sono di stretta interpretazione e non sono suscettibili di applicazione estensiva o analogica.

Del tutto infondata è l'ulteriore contestazione del ricorrente secondo cui la mancata documentazione a cura del delegato del versamento delle spese accessorie costituirebbe una violazione atta ad incidere sulla validità del decreto di trasferimento.

Al riguardo è sufficiente osservare che la documentazione del versamento del fondo spese e la rendicontazione della gestione dello stesso è un attività che afferisce al rapporto intercorrente tra il GE ed il delegato e non assume alcuna incidenza diretta sul decreto di trasferimento, ferma la facoltà del GE e delle parti di monitorare il rispetto delle prescrizione impartite con l'ordinanza di delega e di richiedere chiarimenti ed integrazioni sull'attività svolta dal delegato. In definitiva, sulla base della argomentazioni sopra esposte, il



reclamo va rigettato con conseguente conferma dell'ordinanza di diniego della sospensione impugnata.

Per quanto concerne la regolamentazione delle spese processuali, le stesse seguono la soccombenza, sicchè considerato che le controparti sono rimaste contumaci, rimangono a carico del reclamante .

Ai sensi del comma 1 quater dell'art 13 del DPR 115/2002, stante la infondatezza dei motivi di impugnazione, sussistono i presupposti per disporre la condanna del reclamante al pagamento del contributo unificato versato per l'iscrizione a ruolo del presente giudizio.

-----**P.Q.M.**-----

- a) Rigetta il reclamo; per l'effetto conferma l'ordinanza del emessa dal GE dott. Colandrea il 29.9.2021 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n. RGE 823/2015;
- b) Spese a carico del reclamante ;
- c) Dà atto che sussistono i presupposti per disporre la condanna del reclamanti ai sensi dell'art 13 del DPR 115/2002 al pagamento del contributo unificato versato per l'iscrizione a ruolo del presente giudizio

Manda alla cancelleria per le comunicazioni .

Così deciso in Napoli il 19.11.2021

**Il Presidente**  
*dott.ssa Maria Balletti*

**Il Giudice Est.**

*dott.ssa Maria Rosaria Giugliano*

