



## TRIBUNALE DI TRAPANI Sezione Civile

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

### **PROVVEDIMENTO EX ART. 127 TER C.P.C.**

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Anna Loredana Ciulla,

preso atto del deposito di note scritte in sostituzione dell'udienza da parte del professionista delegato, dei creditori intervenuti FALLIMENTO della SOCIETÀ TOSCANA GESTIONI S.R.L. e CONDOMINIO FODALE;

preso atto della rinuncia agli atti esecutivi da parte del creditore intervento FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ TOSCANA GESTIONI S.R.L.;

considerato che il creditore intervenuto CONDOMINIO FODALE ha rinunciato alla vendita del bene, già escluso dall'ordinanza di vendita per carenza di continuità delle trascrizioni e ha chiesto fissarsi il termine per l'approvazione del rendiconto e del progetto di distribuzione;

rilevato che il professionista delegato ha rappresentato che l'aggiudicatario dei lotti 1 e 2 non ha versato il saldo prezzo nel termine massimo di giorni 120 ai sensi dell'art 585 c.p.c., scaduto il 28/03/2026 e che, in data 27/03/2026, è pervenuta Pec del sig. Fodale contenente istanza di proroga per il versamento, fondata sulla non imputabilità del ritardo all'aggiudicatario bensì all'istituto di credito finanziatore;

considerato che la giurisprudenza ha più volte precisato che *"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"* (Cass. Sez. III, 29 maggio 2015, n.11171; negli stessi termini sez. III, 10 dicembre 2019, n. 32136); ancora, con Ordinanza N. 4494/2026 la Cassazione Civile Sez. 3 ha ribadito che *"la ricerca della provvista (e quindi, in definitiva, la sussistenza del merito creditizio di ciascun interessato alla vendita) non può incidere in alcun modo sulla procedura e sulla relativa scansione temporale: non è casuale che, in seno a detto schema di convenzione, sia previsto che l'offerente che intenda in tal modo finanziare l'acquisto debba avanzare per tempo – e ben prima dell'eventuale aggiudicazione in suo favore – la richiesta di concessione del mutuo; in caso di istruttoria positiva, seguirà un preliminare di mutuo tra richiedente e banca convenzionata (anche mediante scambio di lettere), sospensivamente condizionato all'aggiudicazione. Solo in tale ultima ipotesi si procederà, poi, alla sequenza già*



*prima descritta (naturalmente, è ben possibile che si giunga alla stipula del mutuo anche senza seguire pedissequamente l'iter delineato, ma ciò espone l'aggiudicatario – che non abbia ancora la certezza dell'erogazione del finanziamento – alle conseguenze del caso, anche in ordine alla tempestività del versamento). Insomma, muovendo l'indagine anche sul piano storico, può dirsi come non sia mai stato dubbio che, nell'ambito della vendita forzata, l'offerente per l'acquisto non possa che essere pienamente responsabile del tempestivo adempimento della relativa obbligazione, a prescindere dalle eventuali problematiche nei rapporti con il sistema bancario, cui egli si sia eventualmente rivolto per ottenere il relativo finanziamento; ciò che, del resto, è pienamente coerente, sul piano generale, col principio per cui l'obbligato non può invocare come esimente del suo titolo di responsabilità l'inadempimento del terzo, in un diverso rapporto».*;

ritenuto, sulla scorta di quanto sopra, che nel caso di specie non possa che giungersi alla declaratoria di decadenza dell'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti di cui all'art 587 c.p.c., con conseguente pronuncia della perdita della cauzione, acquisita alla procedura a titolo di multa, e rimessione degli atti al professionista delegato per nuovi esperimenti di vendita;

considerato, altresì, che ai sensi del comma 2 del medesimo art. 587 c.p.c., nel caso in cui il prezzo che si ricava dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza;

#### **P.Q.M.**

**rigetta** l'istanza di proroga del termine per il versamento del saldo prezzo depositata dall'aggiudicatario;

**dichiara** Andrea Fodale decaduto dall'aggiudicazione dei beni immobili di cui ai lotti 1 e 2;

**dispone** l'acquisizione alla procedura delle somme versate a titolo di cauzione;

**avvisa**, altresì, l'aggiudicatario che se il prezzo ricavato dalla vendita che sarà disposta, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello per cui egli si era reso aggiudicatario, verrà pronunciata in suo danno ordinanza di condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, secondo comma c.p.c.;

**rimette** gli atti al professionista delegato affinché fissi nuova vendita senza incanto con le stesse modalità e alle stesse condizioni indicate nell'ultimo avviso di vendita;

quanto alla rinuncia agli atti esecutivi da parte del creditore intervenuto FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ TOSCANA GESTIONI S.R.L. e alla rinuncia alla vendita del bene sul quale non vi è continuità delle trascrizioni,

**manda** al professionista delegato di segnalare l'eventuale necessità di emettere i relativi provvedimenti di estinzione parziale e cancellazione delle trascrizioni del pignoramento;

#### **DISPONE**

in sostituzione dell'udienza di verifica delle operazioni delegate, lo scambio e il deposito in telematico di sintetiche note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni, da denominarsi "note



di trattazione scritta” (o dicitura similare), diverse e ulteriori rispetto agli atti di parte, redatte nel rispetto dei principi di sinteticità e chiarezza, se del caso tramite rinvio a quelle già formulate in atto già depositato;

### **ASSEGNA**

alle parti termine sino al 22.09.2026 per il deposito telematico delle predette note scritte

### **AVVERTE**

che il giorno di scadenza del termine assegnato per il deposito delle predette note costituirà il momento a partire dal quale decorreranno i termini per il deposito del provvedimento decisivo o necessario all'ulteriore corso del giudizio.

Si comunichi, a cura della cancelleria, al professionista delegato, all'aggiudicatario decaduto e alle parti.

Trapani, 08.04.2026

### **IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

*Dott.ssa Anna Loredana Ciulla*

