Tribunale di Ravenna

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.Es. n. 72/2025

Il Giudice,

esaminati gli atti di causa,

ha pronunciato il seguente

DECRETO

nella procedura esecutiva iscritta al **R.G.Es. n. 72/2025** e promossa da

a carico di

con l'intervento di:

Il Giudice dell'esecuzione

Letta l'istanza del P.D. Dott. Enrico Babini depositata in data 16 settembre 2026 e premesso che:

- in data 12 maggio 2026 è stata esperita dal Professionista Delegato, la gara competitiva, mediante vendita senza incanto, per l'acquisto dell'immobile pignorato, sito in Ravenna, località Santo Stefano, Via Santo Stefano (Lotto Unico);
- l'immobile è stato aggiudicato a , per il corrispettivo di € 120.000,00, versando una cauzione
- il P.D., in data 22 maggio 2026 inviava la richiesta di saldo prezzo, avvisando che il termine perentorio scadeva in data 04 settembre 2026, nonché delle conseguenze fissate dall'art. 587 c.p.c. ed in data 24 agosto 2026 veniva inviato un sollecito;
- risulta decorso il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, senza che sia stato incassato il saldo del prezzo di cessione, a causa del mancato pagamento da parte dell'aggiudicataria.

Ritenuto che deve quindi:

a) dichiararsi decaduta l'aggiudicataria inadempiente;

b) provvedersi alla confisca a titolo di multa della cauzione depositata in conto prezzo (salva condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.).

Rilevato che il termine per il versamento del prezzo di aggiudicazione è perentorio e non può essere in alcun modo prorogato (cfr. Cass. Civ., sez. III, 29.05.2015 n. 11171: *"Nell'espropriazione immobiliare il termine per il versamento del saldo 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 per il 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'eguaglianza 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" e in senso conforme Cass. 11.02.2020 n. 23200) e che i medesimi principi sono applicabili alle vendite nell'ambito delle procedure concorsuali".*

Ritenuto che deve quindi dichiararsi decaduto l'aggiudicatario inadempiente; provvedersi alla confisca a titolo di multa della cauzione depositata in conto prezzo (salva condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.).

Si ritiene tuttavia opportuno, per il buon andamento della gara pubblica, di effettuare i prossimi tentativi di vendita aumentando l'importo della **cauzione** al **20% del prezzo offerto**.

Visti gli artt. 591-bis, 585, 587 c.p.c. e 176 disp. att. c.p.c.

P.Q.M.

Dichiara

decaduta l'aggiudicazione avvenuta in data 15 giugno 2021 a favore di

e dispone l'incameramento della caparra

di **€ 7.050,00** alla procedura disponendone la confisca, a titolo di multa, della cauzione versata in conto del prezzo di vendita e da lei versata al Professionista delegato (salva condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.).

Sollecita

il Professionista delegato a **disporre senza alcun indugio** nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni, (importo della **cauzione innalzato al 20%** delle somme offerte) e modalità dell'ultimo esperimento di vendita (ove possibile e compatibilmente con i suoi impegni) nell'arco di gg. 60 dalla comunicazione del presente decreto.

Manda

- al Professionista delegato Dott. Enrico Babini per le comunicazioni all'aggiudicataria decaduta, al domicilio sopra indicato,

- alla Cancelleria di eseguire le prescritte comunicazioni nonché per quanto di competenza.

Ravenna, lì 04/11/2026

Il Giudice dell'esecuzione on.

Dott. Samuele Labanca