

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

Parte speciale II

A conclusione della nostra breve rassegna sul nuovo processo espropriativo immobiliare trattiamo della vendita con incanto.

Casi di vendita all'incanto

Ricordiamo, preliminarmente, che ai sensi dell'art. 569 3° comma ultima parte cpc, la vendita con incanto è disposta dal giudice nei seguenti casi:

- a. mancanza di offerte d'acquisto dell'immobile entro il termine stabilito nella vendita senza incanto (art. 571 cpc);
- b. inefficacia delle offerte (perché presentate fuori termine o perché inferiori al prezzo di vendita o per mancata prestazione della cauzione con le modalità e per l'importo previsti) art. 571 2° comma cpc;
- c. offerta inferiore al valore dell'immobile aumentato di un quinto e dissenso del creditore precedente ovvero nel caso il giudice ritenga che vi siano serie possibilità di miglior vendita con il sistema dell'incanto (art. 572 3° comma cpc);
- d. mancata effettuazione della vendita all'incanto per qualsiasi altra ragione.

La vendita all'incanto è altresì disposta nel caso di cui all'art. 573, 2° comma cpc:

- e. quando non è possibile effettuare la gara tra più offerenti nella vendita senza incanto (per mancata adesione degli stessi all'invito del giudice di fare un'offerta più alta) ed il giudice non ritenga di disporre la vendita a favore dell'offerente più alto.

Altra ipotesi di vendita con incanto è quella disciplinata dall'art. 587 cpc che si verifica quando:

- f. l'aggiudicatario non ha depositato il prezzo nel termine stabilito dal giudice.

Il provvedimento di vendita con incanto

La riforma ha apportato modeste modifiche dall'art. 576 cpc che hanno interessato solo il n° 5 dell'unico comma dell'articolo in commento, attinente alla misura della cauzione ora prevista in un ammontare *non superiore al decimo del prezzo base d'asta*.

Il giudice, nell'ordinare l'incanto stabilisce:

- a. *se la vendita si deve fare in uno o più lotti;*
- b. *il prezzo base dell'incanto determinato nei modi di cui all'art. 568 cpc;*
- c. *il giorno e l'ora dell'incanto;*
- d. *il termine che deve decorrere tra il compimento delle formalità di pubblicità e l'incanto, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinaria a norma dell'art. 490 cpc ultimo comma;*
- e. *l'ammontare della cauzione in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta e il termine entro il quale tale ammontare deve essere presentato dagli offerenti;*
- f. *la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;*
- g. *il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito.*

L'ordinanza è quindi pubblicata dal cancelliere ai sensi dell'art. 490 cpc.

Per quanto attiene alla pubblicità rimandiamo al nostro precedente articolo ed al contenuto dell'art. 490 cpc. In questa sede ricordiamo solo che la pubblicità può essere ordinaria (prevista in forma obbligata dalla norma di riferimento e precisamente: affissione dell'avviso di vendita per tre giorni

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

PARTE SPECIALE II

Maurizio Sala © Milano agosto 2006

Pag. 1

consecutivi nell'albo dell'ufficio giudiziario ove si svolge l'esecuzione, pubblicazione dell'avviso di vendita con copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima in appositi siti internet almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte o della data dell'incanto e nello stesso termine pubblicazione del solo avviso, una o più volte, sui quotidiani di informazione locale) ovvero straordinaria, che si effettua a descrizione del giudice quando questi lo ritenga opportuno ai fini del miglior realizzo a favore della procedura (pubblicazione dell'avviso sui quotidiani di informazione con diffusione nazionale e, quando occorre, con le forme della pubblicità commerciale ponendo attenzione al fatto che quest'ultima forma di pubblicità è complementare e non alternativa alla pubblicazione sui quotidiani).

Nell'avviso che viene pubblicato è omessa l'indicazione del debitore esecutato.

La mancata pubblicità o la grave irregolarità con la quale essa è stata fatta comportano la nullità del procedimento da far valere con l'opposizione di cui all'art. 617 cpc.

La cauzione

L'art. 580 cpc ha costituito oggetto di riforma..

A differenza che nel passato ora va depositata la sola cauzione nella misura e nei termini indicati nell'ordinanza di vendita e non anche l'ammontare approssimativo delle spese di vendita.

Altra novità di rilievo è costituita dal fatto che la cauzione viene restituita all'offerente non aggiudicatario nella sua totalità solo per il caso in cui egli abbia partecipato all'incanto direttamente o a mezzo procuratore speciale ovvero ne abbia giustificato e documentato la propria mancata partecipazione. In caso contrario la cauzione è restituita nella misura dei nove decimi e la restante parte trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

L'incanto e l'offerta dopo l'incanto

Richiamato quanto abbiamo già scritto nel precedente articolo circa l'ammissione all'incanto di tutti coloro che hanno depositato la cauzione con esclusione del solo debitore, rileviamo che la riforma non ha toccato la modalità dell'incanto regolata dall'art. 581 cpc che prevede il luogo ove essa deve avvenire (avanti al giudice dell'esecuzione nella sala delle udienze pubbliche), l'efficacia delle offerte (che devono essere superiori al prezzo base ovvero all'offerta precedente nella misura indicata nelle condizioni di vendita), la chiusura dell'incanto (quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore) e la precisazione che ogni offerente cessa di essere obbligato per la propria offerta quando essa è stata superata da un'altra, anche se quest'ultima sia poi stata dichiarata nulla.

Pressoché totalmente riscritto è invece l'articolo 584 cpc che disciplina il caso di offerte dopo l'incanto e l'avvenuta aggiudicazione provvisoria.

Tali offerte, come in precedenza, sono ammesse ma con regole ben precise che risolvono i dubbi che, ante riforma, avevano costituito oggetto di intervento giurisprudenziale.

Infatti, il primo comma dell'articolo 584 cpc precisa che il termine di dieci giorni per effettuare le offerte successive all'incanto è perentorio ed eleva dal sesto al quinto del prezzo di aggiudicazione l'ammontare dell'offerta.

Il secondo comma conferma che le offerte si fanno mediante deposito in cancelleria imponendo, peraltro, una cauzione pari al doppio della cauzione versata per partecipare all'incanto.

Il terzo comma prevede che il giudice, verificata la regolarità delle offerte, indice la gara, della quale è dato pubblico avviso da parte del cancelliere con le stesse modalità previste per l'incanto già avvenuto e con la possibilità, quindi, per il giudice di disporre forme di pubblicità straordinaria. L'ordinanza che fissa la nuova gara contiene anche il termine perentorio entro il quale possono

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

PARTE SPECIALE II

Maurizio Sala © Milano agosto 2006

Pag. 2

essere fatte ulteriori offerte, ai sensi del secondo comma, e deve essere comunicata a cura del cancelliere anche all'aggiudicatario provvisorio.

Il quarto comma dell'articolo in commento individua i soggetti che possono partecipare alla gara indicandoli in:

- a. coloro che hanno effettuato offerte in aumento (quindi chiunque vi abbia interesse e non solo i partecipanti all'incanto);
- b. l'aggiudicatario provvisorio;
- c. gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal giudice, abbiano integrato la cauzione nella misura di cui al secondo comma.

Il quinto comma prevede il caso della mancata partecipazione alla gara da parte di tutti gli offerenti in aumento disponendo che l'aggiudicazione provvisoria diviene definitiva e la perdita della cauzione da parte degli offerenti che non abbiano documentato e giustificato il motivo della loro assenza alla nuova gara.

L'importo delle cauzioni perse dagli offerenti è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione.

Con ciò il legislatore ha unificato il regime delle cauzioni, siano esse state versate prima ovvero dopo l'incanto a seguito di nuove offerte, con le seguenti differenze:

- a. l'offerente prima dell'incanto (art. 580, secondo comma cpc) che non abbia documentato e giustificato la propria partecipazione all'asta perde solo un decimo della cauzione depositata (essendone prevista la restituzione nella misura dei nove decimi) mentre, nelle stesse condizioni, l'offerente dopo l'incanto (art. 584, quinto comma cpc) perde l'intera cauzione;
- b. nel caso dell'art. 584 cpc è espressamente previsto che l'aggiudicazione provvisoria divenga definitiva il che significa che presupposto per la perdita della cauzione è che nessuno degli offerenti in aumento abbia partecipato all'asta, al contrario di ciò che avviene nell'ipotesi di cui all'art. 580 cpc ove la perdita della cauzione è prevista solo in capo alla persona ammessa all'incanto che non si sia resa aggiudicatario per non avervi ingiustificatamente partecipato, dal che la conseguenza che l'asta si deve essere in ogni modo tenuta e conclusa con l'aggiudicazione a persona diversa.

Rileviamo, a conclusione del commento all'art. 584 cpc, che l'obbligo in capo all'aggiudicatario provvisorio che voglia partecipare alla nuova asta di integrare la cauzione ai sensi del secondo comma dell'art. 584, ancorché non espressamente previsto (come per gli offerenti non aggiudicatari) è imposto oltre che per coerenza con il nuovo sistema introdotto dal legislatore e perché non si comprenderebbe la ragione per la quale l'aggiudicatario provvisorio dovrebbe godere di un trattamento di favore rispetto a tutti gli altri anche perché, diversamente ragionando, l'aggiudicatario provvisorio sarebbe l'unico che nel caso di nuova asta deserta non perderebbe la cauzione nel caso non avesse documentato e giustificato la propria assenza.

Versamento del prezzo e trasferimento del bene espropriato

L'art. 585 cpc, immutato nei primi due commi (che prevedono le modalità di versamento del prezzo e la possibilità per l'aggiudicatario creditore ipotecario o che sia stato autorizzato ad assumersi il debito garantito dall'ipoteca di versare solo la differenza di prezzo occorrente per le spese di procedura e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti), è stato riformato con l'introduzione del terzo comma che contiene un'importante novità: la possibilità per l'aggiudicatario di farsi finanziare da terzi l'acquisto dell'immobile.

L'obiettivo del legislatore è evidente: consentire la partecipazione all'asta al maggior numero possibile di persone - quindi anche a coloro che non dispongono direttamente dei mezzi necessari - allargando la competizione e favorendo la possibilità di maggior realizzo a tutto vantaggio del debitore esecutato, dei creditori e della procedura.

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare
PARTE SPECIALE II

Il terzo comma dell'art. 585 cpc recita: *“Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”*.

Quanto al trasferimento del bene espropriato l'art. 586 cpc è rimasto immutato nella parte che prevede:

- a. per il giudice dell'esecuzione la possibilità di sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto ovvero di pronunciare decreto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario ordinando la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, che non si riferiscano ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 508 cpc;
- b. che il decreto di trasferimento contiene l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto;
- c. che il decreto di trasferimento costituisce titolo per la trascrizione sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

Nuova è invece l'ultima parte del primo comma che, codificando la prassi già in essere, ribadisce e l'effetto purgativo dell'esecuzione e dell'aggiudicazione prescrivendo che il giudice dell'esecuzione, con il decreto di trasferimento, ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

Un accenno va fatto al caso di inadempimento dell'aggiudicatario nel versamento del prezzo, osservando che la disciplina dell'art. 588 cpc è rimasta immutata e prevede che il giudice con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, la perdita della cauzione a titolo di multa e la fissazione di nuovo incanto.

Se, poi, a seguito del nuovo incanto è ricavato un prezzo inferiore a quello dell'incanto precedente l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al versamento della differenza.

L'assegnazione, il provvedimento di amministrazione giudiziaria o di nuovo incanto

Nel caso in cui la vendita all'incanto non abbia luogo per mancanza di offerte, ogni creditore può presentare, nel termine di dieci giorni prima della data dell'incanto, istanza di assegnazione del bene immobile oggetto di esecuzione.

Questo il disposto del novellato art. 588 cpc

Ai sensi dell'art. 589 cpc l'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore alla base d'asta e comunque superiore agli importi relativi alle spese di esecuzione e dei crediti con diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente (art. 506 cpc)

Il secondo comma dell'articolo in commento prevede poi che *“fermo quando previsto al primo comma, se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'art. 498 e se non vi sono intervenuti altri creditori oltre al procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre alle spese”*

La riforma ha interessato anche l'art. 590 cpc escludendo la necessità, precedentemente prevista, di fissazione di udienza per sentire le parti in presenza di domande di assegnazione.

In realtà condividiamo l'opinione di chi ritiene che di fronte a più domande di assegnazione il giudice debba comunque fissare un'udienza e disporre, in applicazione analogica degli artt. 573 e 584 cpc, una gara.

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

PARTE SPECIALE II

Maurizio Sala © Milano agosto 2006

Pag. 4

“Se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il giudice dell’esecuzione dispone l’amministrazione giudiziaria a norma degli articoli 592 cpc e seguenti, oppure pronuncia nuova ordinanza ai sensi dell’art. 576 cpc perché si proceda a nuovo incanto” (art. 591 cpc).

Quanto all’amministrazione giudiziaria le norme di riferimento sono contenute negli artt. 592- 595 cpc, non toccati dalla riforma, che prevedono che l’amministrazione dell’immobile abbia durata non superiore a tre anni e sia affidata ad uno o più creditori ovvero ad un istituto autorizzato o allo stesso debitore se i creditori vi consentono.

L’amministratore deve rendere il conto della propria gestione e durante il corso dell’amministrazione il giudice può disporre che le rendite riscosse siano assegnate ai creditori secondo le norme degli artt. 596 e seguenti cpc.

In ogni momento il creditore pignorante o uno degli intervenuti può chiedere al giudice la fissazione di nuovo incanto ovvero l’assegnazione del bene.

L’amministrazione cessa altresì e deve essere ordinato un nuovo incanto, allo scadere del termine previsto salvo eventuali proroghe che in ogni caso non prolunghino l’amministrazione oltre il termine massimo di tre anni.

Il secondo comma dell’art 591 cpc prevede, infine, che *“Il giudice può altresì stabilire condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore di un quarto a quello precedente. Il giudice, se stabilisce nuove condizioni di vendita o fissa nuovo prezzo, assegna altresì un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni, e non superiore a novanta, entro il quale possono essere proposte offerte d’acquisto ai sensi dell’art. 571”*

Il terzo ed ultimo comma dell’articolo 591 prevede, infine, l’applicazione del terzo comma, secondo periodo, dell’art. 569 cpc attinente all’ordinanza di vendita.

Conclusa la procedura di vendita / assegnazione dell’immobile e versato il relativo prezzo la procedura esecutiva prosegue con la distribuzione della somma ricavata secondo il disposto degli artt. 596, 597 e 598 cpc che, essendo rimasti immutati (salva la previsione che alla formazione e approvazione del progetto di riparto provveda professionista delegato a norma dell’art. 591 bis cpc), non costruiranno oggetto di nostro commento.

Maurizio Sala avvocato in Milano e Bucarest

Articolo redatto da Maurizio Sala per Ipsoa e pubblicata sulla rivista Immobili & Proprietà, qui riproposto per gentil concessione di Ipsoa spa

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare
PARTE SPECIALE II

Maurizio Sala © Milano agosto 2006

Pag. 5