

La vendita

LE MODALITÀ

Immobile aggiudicato se l'offerta supera di un quinto la «base»

Parte la gara solo se è probabile la cessione a un prezzo superiore della metà del valore del bene

La legge 80/2005 ha incluso anche la vendita senza incanto tra le operazioni delegabili, affianco alla vendita con incanto già disciplinata nel precedente articolo 591 bis Cpc, a causa delle molteplici affinità che le accomunano, tanto da essere considerate due fasi di un medesimo procedimento. Le modalità di partecipazione alla vendita senza incanto sono disciplinate dall'articolo 571 Cpc che espressamente:

- individua i soggetti ammessi ad offrire, ovvero tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di un avvocato munito di procura speciale;
- stabilisce il contenuto dell'offerta, ovvero una dichiarazione che riporti l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento;
- stabilisce le cause di inefficacia dell'offerta, ovvero se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se è inferiore al prezzo base oppure se la cauzione non è prestata con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- precisa la natura dell'offerta, ovvero irrevocabile salvo che il giudice ordini l'incanto oppure decorsi 120 giorni dalla sua presentazione senza essere stata accolta;
- stabilisce le modalità di deposito dell'offerta, ovvero in busta chiusa senza alcuna dicitura, contenente anche la cauzione versata tramite assegno circolare.

Per quanto riguarda il contenuto dell'offerta, nonostante quanto disposto dal suddetto articolo 571 Cpc,

solitamente è proprio l'ordinanza di delega a fornire indicazioni specifiche e dettagliate in merito. Pertanto, unendo al dettato normativo l'esperienza maturata in molti Tribunali, ne deriva che l'offerta:

a) deve essere redatta in carta legale (o in bollo);

b) deve contenere:

- le generalità complete dell'offerente, stato civile e recapito telefonico
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- i dati identificativi della procedura;
- la data della vendita;
- il nome del professionista delegato;
- l'indicazione del prezzo che non potrà essere inferiore a quello base indicato, a pena di inefficacia;
- le modalità e i tempi del saldo del prezzo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

c) deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Inoltre all'offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- copia fotostatica di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta (se l'offerente è una società o altro ente), unitamente alla copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante;
- procura speciale (se l'offerente si avvale di un avvocato);
- autorizzazione del giudice tutelare (qualora l'offerente sia un minore);
- cauzione, versata secondo le modalità prescritte nell'avviso di vendita;
- fondo spese presumibili di trasferimento (qualora richiesto nell'avviso di vendita).

Il giorno fissato per la vendita senza incanto il professionista delegato può trovarsi di fronte a diverse situazioni, il cui esito è disciplinato dagli articoli 572 e 573 Cpc:

a) nessuna offerta valida è stata depositata: il delegato redige un verbale di diserzione e attende l'esito della vendita con incanto, la cui data solitamente è stata già fissata e pubblicizzata nell'unico avviso di vendita;

b) è stata presentata un'unica offerta valida ma di importo superiore al prezzo base maggiorato di un quinto: il delegato redige un verbale di aggiudicazione in quanto l'offerta è senz'altro accolta;

c) è stata presentata un'unica offerta valida ma di importo pari/superiore al prezzo base ma inferiore al prezzo base maggiorato di un quinto: il delegato redige un verbale di aggiudicazione, salvo che ritenga probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'articolo 568. A tal proposito si evidenzia che il 3° comma dell'articolo 572 Cpc che disciplina questo specifico caso è stato recentemente modificato in tal senso in sede di conversione del Dl 132/2014 in legge 162/2014 che ha aggiunto all'articolo 19, comma 1, la lettera h-ter). Diversamente l'articolo 572 Cpc "ante riforma" disponeva che, nell'ipotesi sopra prospettata, il giudice (e quindi il delegato alla vendita) non poteva procedere all'aggiudicazione in presenza del dissenso del creditore procedente oppure nel caso in cui vi fosse una seria possibilità di migliore vendita col sistema dell'incanto.

d) sono state presentate più offerte: il delegato invita gli offerenti (presenti) alla gara sull'offerta più alta e redige il verbale di aggiudicazione; se la gara, però, non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato può scegliere

di redigere comunque un verbale di aggiudicazione a favore del maggiore offerente oppure rinviare alla successiva vendita con incanto.

Infine, la vendita senza incanto non è soggetta alla disciplina dell'articolo 584 Cpc pertanto, in caso di aggiudicazione non può essere mai ammesso l'aumento del quinto, fatte salve le conseguenze del mancato versamento del saldo del prezzo ex articolo 587 Cpc.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SCONTO ULTERIORE

Previsto il ribasso dell'importo a un quarto se non vi sono state domande di partecipazione

La fase eventuale. Vendita con incanto

Scatta l'asta se nessun acquirente si è fatto avanti

La vendita con incanto è una fase eventuale del procedimento esecutivo in quanto vi si ricorre solo nel caso in cui la vendita senza incanto abbia avuto esito negativo oppure quando, pur essendoci stata un'aggiudicazione, l'aggiudicatario non abbia provveduto nei tempi prefissati al versamento del prezzo.

Le modalità di partecipazione alla vendita con incanto sono disciplinate dagli articoli 579 e 580 Cpc che espressamente individuano i soggetti ammessi all'incanto; richiedono la presenza (fisica o a mezzo mandatario o avvocato) dell'offerente all'incanto e precisano la natura dell'offerta.

Per quanto riguarda, invece, il contenuto della domanda di partecipazione vale quanto già detto in merito al contenuto dell'offerta.

Anche in questo caso il delegato può trovarsi di fronte a diversi scenari, regolamentati dall'articolo 581 e 591 Cpc e più precisamente:

a) è stata presentata un'unica domanda di partecipazione valida: il delegato redige un verbale di aggiudicazione e invita il partecipante ad effettuare l'offerta minima;

b) sono state presentate più domande di partecipazione valide: il delegato invita i partecipanti alla gara, fino ad arrivare ad un'aggiudicazione.

c) nessuna domanda di partecipazione valida è stata depositata: il delegato redige un verbale di diserzione e provvederà a fissare una nuova data per la vendita senza incanto con ribasso del prezzo pari a un quarto rispetto a quello precedente.

In quest'ultimo caso è opportuno che il delegato presenti un'istanza al giudice dell'esecuzione alla luce delle novità introdotte dalla legge 162/2014. Infatti l'articolo 19, lettera b), ha introdotto l'articolo 164 bis disposizioni di attuazione del Cpc che disciplina il caso in cui, non essendo possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori,

anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo.

Si tratta di una norma che, di fatto, inserisce anche l'infruttuosità dell'espropriazione forzata tra le cause tassative di estinzione del processo esecutivo onde evitare l'eccessivo protrarsi di una procedura che nel tempo si è dimostrata inidonea a soddisfare il creditore ed eccessivamente onerosa per lo stesso.

Nella vendita con incanto l'aggiudicazione è provvisoria in quanto soggetta alla disciplina dell'articolo 584 Cpc; infatti, nei dieci giorni successivi all'incanto, potrebbero ancora essere fatte offerte di acquisto che saranno reputate efficaci se di importo superiore di un quinto del prezzo raggiunto in sede di incanto.

Qualora si verifichi tale eventualità si aprirà la fase cosiddetta "dell'aumento del quinto", a seguito della quale il delegato decorsi i 10 giorni dall'aggiudicazione sarà tenuto a fissare tramite un pubblico avviso una nuova data per lo svolgimento della gara fissando un termine entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte in aumento.

Le modalità di partecipazione sono disciplinate dall'articolo 584 Cpc che individua i soggetti che possono partecipare alla gara. L'esito della gara dipende dalla diversa natura, revocabile o irrevocabile, che si vuole attribuire all'offerta in aumento in quanto l'articolo 584 Cpc si presta a diverse interpretazioni. Quella preferibile sembrerebbe essere la prima in quanto basata sull'interpretazione letterale dell'articolo 584 Cpc. Pertanto:

■ l'offerente è tenuto a presenziare alla gara;

■ in caso di unico offerente, si può procedere all'aggiudicazione solo

se questi è presente alla gara, altrimenti l'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva;

■ in caso di più offerenti, si può procedere all'aggiudicazione solo se questi sono presenti alla gara, altrimenti l'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ATTENTI A...



Il contenuto dell'offerta

Sulla base dell'esperienza maturata in molti Tribunali l'offerta: deve essere redatta in carta legale o in bollo, contenere le generalità complete dell'offerente, stato civile e recapito telefonico i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, i dati identificativi della procedura, la data della vendita, il nome del professionista delegato, l'indicazione del prezzo che non potrà essere inferiore a quello base indicato, a pena di inefficacia, le modalità e i tempi del saldo del prezzo, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima