

**FISCO & DIRITTI****Controversie legali**

Immobili all'asta: la caccia all'affare comincia da internet

La procedura di vendita è decisa dal giudice

IL QUESITO

L'acquisto di un immobile all'asta giudiziaria è senz'altro un affare perché spesso il prezzo è di gran lunga inferiore a quello richiesto dal mercato.

Non so però come procedere, anche se di frequente leggo pubblicati sui quotidiani, a cura dei vari tribunali, gli elenchi degli immobili messi in vendita. Il controllo di un giudice sulle operazioni di assegnazione del bene è senza dubbio una garanzia di trasparenza, che pone l'acquirente al riparo da possibili sorprese.

Vorrei capire però quali sono le regole per partecipare alle gare, nonché le modalità con cui queste si svolgono.

M.D. DOMODOSSOLA

PAGINA A CURA DI
Augusto Ciria

La vendita giudiziaria dell'immobile pignorato è innanzitutto un fenomeno economico che va gestito da soggetti che hanno la loro professionalità e con metodi meno for-

malistici e più efficienti. Il legislatore ha inteso adeguarsi perfettamente a tale principio e ha proceduto, attraverso una serie di provvedimenti (da ultimo il D.l. n.83/15, modificato dalla legge di conversione 132/15) ad una modernizzazione del processo esecutivo. È stato anzitutto potenziato il sistema della pubblicità, al fine di ampliare l'ambito dei possibili offerenti. L'avviso di vendita - unitamente all'ordinanza del giudice e alla stima del bene - deve essere infatti inserito sul portale del ministero della Giustizia nell'area "Portale delle vendite pubbliche". Il giudice, anche su istanza del creditore precedente, può stabilire forme di pubblicità straordinaria e la vendita deve svolgersi necessariamente secondo le specifiche modalità disposte con l'ordinanza: in caso di violazione, tutti gli atti esecutivi consistenti nell'aggiudicazione e nel decreto di trasferimento saranno invalidi (Cassazione 9255/2015).

Le modalità di vendita

La vendita può svolgersi con due modalità alternative: con, o senza incanto. Quest'ultima è divenuta ormai un passaggio necessario e imprescindibile, nel senso che solo in caso di esito negativo della vendita esperita con tale modalità è ora riconosciuta la possibilità di ricorrere al modello dell'incanto, che assume dunque carattere meramente eventuale, limitandosi al solo caso in cui sia probabile che in tal modo la vendita avvenga ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene. L'offerta relativa alla vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice abbia ordinato l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta (articolo 571, com-

ma 3, Codice di procedura civile).

L'espressa previsione della irrevocabilità dell'offerta fa sì che, una volta depositata una valida offerta, si abbia la certezza dell'aggiudicazione in capo all'offerente stesso. Chiunque può partecipare alla vendita, anche personalmente, fatta eccezione per il debitore. Non sussiste invece ostacolo alla partecipazione del coniuge del debitore, salvo il caso in cui venga provata l'esistenza di un accordo interpositorio, fittizio o reale, al quale abbia preso parte il debitore stesso: ciò ancorché sussista tra i coniugi il regime di comunione legale dei beni, a nulla rilevando la circostanza che, per volontà di legge, l'effetto traslativo del bene venga a ripercuotersi per la metà nel patrimonio dello stesso debitore esecutato. Scaduti i termini del deposito delle offerte, il giorno successivo si tiene l'udienza per la deliberazione con l'apertura delle buste alla presenza degli offerenti.

L'incanto

L'incanto avviene davanti al giudice dell'esecuzione o presso il professionista da questi delegato. Vengono in primo luogo verificate la presenza degli interessati, la validità delle domande di partecipazione e la regolarità della pubblicità. Ciascuno dei partecipanti può presentare un'offerta; quindi, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua una maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente (articolo 581, comma tre, Cpc). L'aggiudicazione può avvenire anche se all'incanto partecipi una sola persona, purché questa effettui un aumento minimo rispetto al prezzo base. Nel caso di unica offerta, sentiti dal giudice le parti e i creditori

iscritti non intervenuti, gli esiti delle deliberazioni variano a seconda dell'ammontare dell'offerta stessa in quanto:

☛ se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, essa viene senz'altro accolta (articolo 572, comma 2, Cpc);

☛ nel caso di offerta inferiore a tale valore in misura non superiore a 1/4, il giudice può fare luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione del bene.

Se vi sono più offerte, il giudice invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. La gara è limitata a coloro che abbiano già depositato un'offerta, essendo esclusa la partecipazione di altri soggetti. Quanto alle modalità della gara, spetta al giudice fissare i criteri per disciplinare la vendita, indicando il tempo entro il quale è possibile effettuare ciascuna offerta in aumento e la misura minima dell'aumento, per evitare rilanci irrisori.

In caso di impossibilità di svolgere la gara per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice, se ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone che il bene venga aggiudicato in favore del migliore offerente (articolo 573, comma 2, Cpc, modificato dal Dl 83/15). Per individuare la migliore offerta, egli deve tenere conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il ruolo del giudice

Eccetto i casi in cui il giudice è vincolato a disporre la vendita a seguito del procedimento senza incanto, per il resto è affidata alla sua discrezionalità la decisione se ordinare o meno l'incanto. La scelta dipende dalla verifica in concreto della sussistenza di una prospettiva di maggior realizzo. Si dovrà tener conto, ad esempio, della data della stima, del numero delle offerte per-

venute, dell'opinione delle parti e dei creditori sentiti sull'offerta, della tendenziale conoscenza del mercato di riferimento e della sua probabile risposta. Non è detto però che in tale sede il migliore offerente sia anche il definitivo aggiudicatario. Nella sola vendita con incanto, e dopo che questo si sia concluso, è infatti possibile presentare una o più offerte in aumento, la cui efficacia è subordinata al loro deposito entro il termine perentorio di 10 giorni, al fatto di essere superiori di almeno un quinto a quello raggiunto nell'incanto e al versamento della cauzione pari al doppio di quella già versata.

L'aggiudicatario è tenuto a versare il prezzo nel termine indicato nell'ordinanza di vendita. L'aggiudicazione deliberata nella vendita senza incanto, o quella in esito alla gara sull'offerta in aumento, diventano stabili, non essendoci più alcuno strumento in grado di riaprire il procedimento di selezione dell'avente diritto al trasferimento del bene, salvo il caso di decadenza per mancato versamento del prezzo o del conguaglio di assegnazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PAGAMENTO NEI TERMINI

Il procedimento di selezione può essere riaperto nel caso di mancato versamento della somma nel termine indicato nell'ordinanza di vendita

LE MODIFICHE DEL 2015

Il giudice fissa direttamente il termine tra i 90 e i 120 giorni entro il quale presentare le offerte e stabilisce la data dell'udienza



Le tappe del passaggio di proprietà

LA CERTIFICAZIONE IPO



L'acquisto di un bene immobile, anche se conseguente ad un procedimento esecutivo, deve uniformarsi alle regole di pubblicità legale relative alla circolazione dei diritti reali immobiliari. La verifica formale sulla titolarità del bene pignorato avviene attraverso le risultanze dei pubblici registri. Sono queste le ragioni che giustificano

l'onere posto a carico della parte creditrice di depositare una complessa documentazione definita, con espressione sintetica, ipocatastale. La produzione dell'estratto catastale consente di individuare correttamente il bene immobile sottoposto ad azione esecutiva che poi sarà oggetto di vendita

IL VENDITORE



Il complesso di attività finalizzate alla vendita del bene immobile pignorato e alla sua trasformazione in denaro da distribuire poi ai creditori non spetta più solo al giudice, ma può essere delegata a notai, ad avvocati o a commercialisti iscritti nell'apposito elenco formato dal presidente di ogni tribunale. Ai delegati spetta il compito di determinare il valore

dell'immobile, sulla base della relazione redatta dal tecnico nominato dal giudice. Sono loro che conducono gli esperimenti di vendita, redigendo poi la bozza del decreto di trasferimento del bene, al quale solo è riservato il potere di emetterlo

IL CUSTODE GIUDIZIARIO



L'immobile pignorato è affidato in custodia ad un professionista, a cui incombe l'onere di provvedere poi, una volta assegnato all'aggiudicatario, a liberarlo. È un soggetto nominato dal giudice, diverso dal debitore, che deve occuparsi di tutta la fase gestoria del bene pignorato. Ha l'obbligo di

amministrare e di conservare il bene, nonché di svolgere quanto occorra al fine di liquidarlo, fornendo ai possibili acquirenti tutte le informazioni e notizie sul bene e accompagnandoli nelle visite. Una volta disposta la liberazione dell'immobile da parte del giudice, l'esecuzione di tale provvedimento spetta al custode

IL PAGAMENTO



Il versamento del prezzo costituisce una obbligazione a carico dell'aggiudicatario il cui inadempimento comporta, a titolo di multa, la perdita della cauzione versata per partecipare all'esperimento di vendita e la condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello invece ricavato dalla vendita nel

successivo esperimento positivamente conclusosi. L'assolvimento dell'obbligo del versamento del prezzo costituisce l'irrinunciabile condizione per l'emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice. Il prezzo deve essere versato nei termini e nei modi fissati con l'ordinanza che dispone la vendita

LA DILAZIONE



Il Dl 83/15 ha dato la possibilità al giudice dell'esecuzione di disporre che il versamento del prezzo, in presenza di giustificati motivi, abbia luogo ratealmente, entro un termine non superiore a 12 mesi. Gli ha anche concesso di autorizzare l'aggiudicatario che gliene abbia fatta richiesta, ad immettersi subito nel

possesso dell'immobile venduto, a fronte però del rilascio in favore della procedura di una fidejussione da parte di un operatore appartenente ad una categoria individuata dal giudice. La fidejussione deve essere autonoma, irrevocabile e in prima chiamata, per un importo pari almeno al 30% del prezzo di vendita

IL FINANZIAMENTO



Il prezzo può essere versato anche attraverso un finanziamento con somme erogate direttamente in favore della procedura esecutiva e con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. L'iscrizione deve avvenire solo dopo l'acquisto della proprietà, che nella vendita forzata si verifica soltanto per effetto e con decorrenza dalla data del

deposito in cancelleria del decreto di trasferimento. Il contratto di finanziamento deve essere depositato affinché il giudice possa fare le opportune verifiche e indicare gli estremi del titolo nel decreto stesso, con divieto al conservatore di trascrivere se non contestualmente all'iscrizione dell'ipoteca sull'immobile

IL TRASFERIMENTO



Dopo il versamento del prezzo, il giudice pronuncia il decreto di trasferimento, ferma sempre la sua possibilità di sospendere la vendita se ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto. La vendita forzata produce l'effetto di trasferire il bene pignorato dal patrimonio del debitore a quello dell'acquirente e di

attribuire a questi tutti i diritti che spettavano sull'immobile a colui che ha subito l'espropriazione. Solo con il decreto di trasferimento si verifica il passaggio di proprietà. Il provvedimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio, che è eseguito a cura del custode nell'interesse dell'aggiudicatario