

Il valore dell'immobile si deprezza se l'asta va deserta per mancanza di offerte. Occorre tutelare il ragionevole soddisfacimento dei creditori

Esecuzioni, quando la vendita è infruttuosa

Si ipotizza l'estinzione della procedura: il giudice valuta sulla base di due parametri. Che cosa prevede la norma

L'INTERVENTO

“Nel corso della procedura esecutiva - spiega l'avvocato Antonio De Simone - può accadere che l'immobile pignorato subisca un notevole deprezzamento del suo valore a seguito della diserzione delle vendite. Soccorre in tal caso l'art. 164-bis cpc disp.att., introdotto con il Decreto Legge n. 132 del 12/09/2014, convertito, con modificazioni, nella Legge n. 162 del 10/11/2014, il

quale dispone che: “quando risulta che non è più 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”.

È stata così introdotta l'ipotesi di estinzione della procedura esecutiva immobiliare per infruttuosità della vendita.

“La norma indica due parametri - osserva ancora l'avvocato De Simone - in base al quale

il giudice deve valutare l'infruttuosità della procedura esecutiva: a). il fatto che, pure a seguito di molteplici esperimenti di vendita, il bene non ha suscitato interesse nel mercato, e ciò nonostante la pubblicità attuata ed il fatto che sia stato posto in vendita ad un prezzo estremamente esiguo in valori assoluti; b).il ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori.

Si parla in tal caso di anti-economicità del processo esecutivo in termini di bilanciamento fra costi della procedura e benefici conseguibili per il ceto creditorio (ed entro

certi limiti anche per il debitore): inequivocabile è, infatti, il riferimento ai “costi necessari per la prosecuzione della procedura” posto in relazione al “soddisfacimento delle pretese dei creditori”.

Non essendo stati, tuttavia, previsti criteri precisi e univoci, l'applicazione della norma - conclude l'avvocato - è rimessa al potere discrezionale del Giudice dell'Esecuzione, il quale, ritenendo sussistente i presupposti, deve disporre l'estinzione della procedura esecutiva e ordinare la cancellazione della trascrizione del pignoramento”.

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie a Napoli sono promosse dalla V^a e V^a bis Sezione Espropri e dalla VII^a Fallimentare. Tutti possono partecipare, ad eccezione del debitore. Le notizie relative all'immobile sono reperibili nella perizia di stima di cui il professionista delegato cura la pubblicazione sui siti internet indicati nell'ordinanza di delega. Le notizie relative a ciascuna vendita sono indicate nel cd.“avviso di vendita”. Nei termini stabiliti e nel luogo indicato nell'avviso, l'interessato dovrà presentare l'offerta di acquisto in busta chiusa completamente in bianco (senza alcuna annotazione). All'atto del deposito della busta, il professionista delegato ovvero la persona da lui designata provvederà ad annotare all'esterno la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al deposito, previa identificazione. L'offerta deve contenere le generalità complete dell'offerente, il numero della procedura alla quale si riferisce, i dati identificativi dell'immobile o del Lotto per il quale si intende partecipare; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia; il termine del pagamento del prezzo e delle spese

(queste ultime nella misura che sarà indicata dall'avvocato delegato), non superiore a giorni centoventi giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta; l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile. In caso di presentazione di unica offerta valida: -se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; -se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nei limiti del quarto, l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc. In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 cpc sulla base dell'offerta più alta (individuata tenendo conto dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) mediante rilanci verbali con le modalità di cui all'art. 581

cpc. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc, il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo. L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, o entro il più breve termine da lui indicato, il saldo del prezzo e l'importo delle spese. Il Giudice emanerà il decreto di trasferimento e l'ordine di cancellazione delle pregiudizievoli gravanti l'immobile. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario, il Giudice dichiara la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Se l'immobile risulta in violazione delle norme urbanistiche, l'aggiudicatario potrà presentare, a sua cura e spese, domanda di concessione in sanatoria, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento.

