

## Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il caso

Dalla vendita alla forma mista, così l'immobile all'asta può essere assegnato al creditore

**L'**elemento caratterizzante dell'assegnazione rispetto alla vendita forzata è rappresentata dalla circostanza che opera il trasferimento della titolarità del diritto soggetto ad espropriazione a favore, anziché di un terzo, di un creditore concorrente", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari. All'interno dell'istituto bisogna distinguere diverse forme. La prima distinzione contrappone l'assegnazione "satisfattiva" all'assegnazione vendita. Con l'assegnazione satisfattiva il bene, anziché essere venduto, viene direttamente assegnato in natura al creditore. Con l'assegnazione vendita il creditore assegnatario non riceve il bene per l'immediata soddisfazione del proprio credito, ma contro il versamento di un prezzo in denaro.

"L'articolo 506 1° comma del codice di procedura civile - aggiunge l'avvocato Sposato - impone che l'assegnazione possa aver luogo esclusivamente per un valore sufficiente a soddisfare i crediti collocati con precedenza rispetto a quello dell'offerente e delle spese. In questo caso, dunque, il risultato raggiunto è il seguente: il creditore assegnatario ha pagato il prezzo per divenire titolare del bene, con il quale si soddisfano i creditori aventi causa di prelazione anteriore, ma rimane creditore nei confronti del debitore, atteso che il suo diritto di credito è rimasto in-

soddisfatto. Sempre in relazione a questa ipotesi, può inoltre accadere che il valore per cui ha luogo l'assegnazione vendita ecceda la somma di denaro necessaria a soddisfare i crediti collocati con precedenza rispetto a quello dell'offerente: ove ciò accada, sulla parte eccedente si soddisfano il creditore offerente, nonché gli altri creditori. In questa ipotesi, che, pur rientrando nel novero dell'assegnazione vendita, è generalmente nota come assegnazione mista, il risultato che si ottiene è il seguente: il creditore assegnatario è immediatamente soddisfatto, in misura che può essere tanto totale quanto parziale, cosicché è tenuto a versare soltanto una parte del prezzo offerto, più correttamente indicata dall'art. 509 come congruaglio. Diversamente dall'assegnazione satisfattiva, per la pronuncia del provvedimento di assegnazione vendita non è necessario il consenso degli altri creditori. Atteso che il provvedimento di assegnazione vendita non è immediatamente esecutivo, lo stesso deve essere considerato suscettibile di revoca prima che abbia avuto esecuzione, analogamente a quanto stabilito dall'art. 586 in materia di sospensione della vendita immobiliare per essere il prezzo notevolmente inferiore a quello giusto".

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa con l'assegno per il versamento della cauzione

# Case all'asta, ecco tutte le regole della vendita "senza incanto"

Con la riforma delle vendite all'asta il legislatore ha espresso una preferenza per la vendita senza incanto (con offerte in busta chiusa) lasciando che si proceda eventualmente alla vendita con incanto (cioè l'asta vera e propria) solo in una fase successiva. Ma in cosa consiste e come si svolge la vendita senza incanto di un immobile messo all'asta? Spiega l'avvocato Luca Di Eugenio: "Presentata l'istanza di vendita, il giudice dovrà prima di tutto nominare un esperto a cui affidare la stima dell'immobile e fissare l'udienza destinata alla comparizione dei creditori e del debitore. All'udienza, questi ultimi - che hanno già avuto modo di visionare la relazione di stima dell'esperto - potranno fare osservazioni sul tempo e sulle modalità della vendita. In assenza di queste osservazioni, oppure se è stato raggiunto un accordo tra le parti, il giudice emana la cosiddetta "ordinanza di vendita", disponendo appunto la vendita forzata dell'immobile, prima nella forma della vendita senza incanto, in seguito (e solo se ricorrono determinate condizioni) nella forma della vendita con incanto". Quindi con l'ordinanza di vendita il giudice, oltre a disporre la vendita del bene:

## Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

*Egregio Avvocato Morrone la casa di mia proprietà verrà venduta all'asta nel mese di luglio. Mi è stato consigliato di pagare al Tribunale il 25% immediatamente e poi pagare a rate il debito verso la banca. E' questa la procedura corretta per interrompere l'asta?*

Il debitore può chiedere ed ottenere dal Giudice dell'esecuzione di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari all'importo dei crediti, degli interessi e delle spese del creditore pignorante e dei creditori intervenuti. L'istanza di conversione del pignoramento dovrà essere accompagnata dal deposito in Tribunale di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti. Ove ricorrono giustificati motivi il Giudice può disporre che il debitore versi le somme con rateizzazioni mensili, maggiorate degli interessi. La recente riforma dell'istituto della conversione del pignoramento (art.495 c.p.c.) pone nuovi limiti alla

facoltà di esercitare la conversione. Si segnala che, mentre in passato la conversione poteva essere esercitata in ogni fase della procedura anteriore alla vendita, attualmente potrà essere richiesta esclusivamente prima della udienza di comparizione delle parti con cui il giudice dispone, con ordinanza, la vendita.

La contrazione dei tempi appare ispirata ad esigenze di celerità della procedura nonché dalla volontà di limitare le successive attività processuali del precedente per pervenire alla liquidazione del bene, con conseguente riduzione delle spese di procedura. Nella nuova formulazione dell'art.495 c.p.c. si segnala, inoltre un sensibile miglioramento delle modalità di rateizzazione del credito che viene aumentato da nove a diciotto mesi.

Secondo la rappresentazione prospettata dal lettore si ritiene che, in forza dell'intervenuta modifica legislativa, sia preclusa la possibilità di presentare idonea istanza di conversione.

(a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)

1. Fissa un termine per la formulazione delle offerte di acquisto.
2. Detta le modalità per il versamento della cauzione da parte degli offerenti.
3. Fissa (al giorno successivo alla scadenza del termine per le of-

ferente di acquisto) l'udienza per la deliberazione sull'offerta di acquisto e per l'eventuale gara tra gli offerenti nel caso ci sia una pluralità di offerte.

4. Fissa inoltre la data della vendita con incanto per il caso in cui non siano state formulate

offerte di acquisto entro il termine stabilito, per il caso in cui le stesse offerte non siano efficaci (perché giunte oltre il termine oppure se le offerte sono inferiori al prezzo minimo), e infine per il caso in cui l'offerta sia inferiore al prezzo

maggiorato di 1/5 e vi sia il dissenso del creditore procedente, ma anche per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione.

"In sostanza - aggiunge l'avvocato Luca Di Eugenio - con un unico provvedimento vengono fissate due date, la prima destinata alla vendita "senza incanto" e la seconda destinata alla vendita con incanto per l'ipotesi in cui non vengano presentate offerte, quando le stesse siano inefficaci oppure quando la vendita non abbia comunque luogo. Per quel che riguarda le offerte tutti, ad eccezione del debitore, possono presentarle, indicando quale prezzo offerto una somma superiore al prezzo minimo. L'offerta è irrevocabile, nel senso che una volta proposta non può essere ritirata, salvo che il giudice ordini l'incanto, oppure che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e non sia stata accolta. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa, contenente l'assegno circolare destinato al versamento della cauzione. All'esterno della busta il cancelliere annota il nome di colui che materialmente provvede a presentarla, il nome del giudice o del notaio delegato per la vendita e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte".

(1 - Continua)