

Le novità del D.L. 59/2016 del 3 maggio, convertito nella Legge 30 giugno, n.119, pubblicata il 2 luglio nella Gazzetta Ufficiale n. 153. La tutela degli interessi del creditore

# L'assegnazione? Anche a favore di un terzo

► In alternativa alla vendita, il creditore assegnatario può proporre con istanza al giudice l'attribuzione del bene ad altri. Lo prevede la riforma in vigore dal 3 luglio scorso

## L'INTERVENTO

**S**i prosegue con l'analisi dell'istituto dell'assegnazione, i cui elementi oggettivi e soggettivi sono stati già presi in esame nella pubblicazione del 3 luglio u.s., della quale il presente testo costituisce il completamento.

<<La fattispecie in esame - spiega l'avvocato Barbara Schepis, del Foro di Roma, membro della Associazione custodi giudiziari e delegati alle vendite - è stata fortemente interessata dalle ultime novità legislative, concernenti in particolare le modalità di perfezionamento dell'assegnazione in capo al creditore istante o ad un terzo, come previsto nella recentissima riforma di cui al D.L. 59/2016 del 3 maggio 2016, convertito nella Legge 30 giugno 2016, n.119, pubblicata in Gazzetta Ufficiale del 2 luglio 2016, n. 153, ed entrata in vigore il 3 luglio 2016>>.

### Nei dieci giorni prima dell'incanto

L'avvocato Schepis continua a illustrare le novità legislative: <<Nella precedente trattazione si è visto che, a norma dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'incanto, può chiedere, a norma dell'art. 589 c.p.c., che gli venga assegnato il bene per il caso in cui la vendita non abbia luogo. Il nuovo art. 588 c.p.c. quale risultante dalla superiore riforma prevede, per la prima volta, che l'assegnazione possa essere disposta non solo a favore del creditore ma anche di un terzo, sempre su richiesta del creditore che ne propone l'istanza; ciò in analogia a quanto già previsto per la vendita forzata, ove è prevista l'aggiudicazione per persona da nominare (art. 583 c.p.c.), ossia a favore di terzi non ancora indicati nel momento in cui si svolge l'esperimento di vendita.

Tale norma va letta in coordinamento con il nuovo articolo 590 bis c.p.c., rubricato "assegnazione a favore di un terzo", secondo cui "il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare in cancelleria, nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In

ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma del presente articolo sono esclusivamente a carico del creditore".

### Due fondamentali adempimenti

In pratica, l'assegnazione a favore del terzo costituisce una fattispecie a formazione progressiva, che inizia con il deposito della relativa istanza da parte del creditore nei 10 giorni antecedenti alla vendita e, a seguito della pronuncia del provvedimento di assegnazione, prosegue con la nomina, da parte del creditore assegnatario, del terzo in cui favore deve essere trasferito l'immobile e si perfeziona con la dichiarazione di quest'ultimo di volerne profittare. Tali ultimi due adempimenti dovranno essere posti in essere entro cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla relativa comunicazione, che è opportuno eseguire in caso di mancata partecipazione all'udienza da parte del creditore assegnatario, considerata la peculiare finalità attribuita dalla suddetta norma a tale incombente.

In mancanza dei suddetti due adempimenti (nomina del terzo da parte del creditore assegnatario e dichiarazione del terzo di volerne profittare) il trasferimento verrà effettuato a favore del creditore istante, sul quale - in ogni caso - graveranno in via esclusiva gli obblighi inerenti alla disposta assegnazione.

### Applicazione delle nuove norme

Le nuove norme si applicano alle istanze di assegnazione presentate, nei procedimenti di esecuzione forzata immobiliare, successivamente al decorso del termine di 30 giorni (2 agosto 2016) dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, a norma dell'art. 4, co. 6, D.L. 59/2016.

### Le tre condizioni per accogliere l'istanza

L'istanza di assegnazione, purché validamente e tempestivamente presentata, troverà accoglimento nei seguenti casi:

- 1) quando l'esperimento di vendita sia andato deserto;
- 2) quando l'offerta di acquisto depositata contenga l'indicazione di un prezzo inferiore a quello base fissato nell'ordinanza/avviso di vendita;
- 3) quando si pervenga, all'esito della gara di cui all'art. 573 c.p.c. svolta tra offerte inferiori al prezzo base, ad

un prezzo che sia rimasto inferiore al prezzo base.

Così facendo, il legislatore sancisce la prevalenza dell'interesse del creditore assegnatario a conseguire l'assegnazione del bene su quello degli offerenti che abbiano presentato proposte di acquisto inferiori al prezzo base e, quindi, di possibile natura "speculativa"; in altri termini, l'istanza di assegnazione prevale sull'aggiudicazione ove quest'ultima dovesse aver luogo per un prezzo inferiore a quello base fissato nell'ordinanza/avviso di vendita.

### Ordinanza del giudice o verbale del delegato

Il provvedimento di assegnazione ha la forma dell'ordinanza se adottato dal giudice dell'esecuzione (art. 507 c.p.c.), mentre il delegato redigerà un verbale di assegnazione contenente tutte le menzioni di cui all'art. 507 c.p.c. Esso, oltre a contemplare l'ordine di pagamento degli importi necessari per le spese di trasferimento, deve indicare il bene assegnato, l'assegnatario, il creditore pignorante, quelli intervenuti, il debitore, ed eventualmente il terzo proprietario, il prezzo di assegnazione nonché, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., il termine entro il quale deve essere versato l'eventuale conguaglio. Si ritiene che il termine per il versamento del conguaglio in sede di assegnazione non sia prorogabile, e ciò alla stregua di quanto stabilito per il termine del versamento del saldo prezzo in sede di aggiudicazione, come statuito da Cass. S.U. 12.01.2010 n. 262 che non ritiene prorogabile il termine per il versamento del saldo prezzo (e, dunque, del conguaglio di assegnazione) poiché trattasi di inadempimenti sanzionati con la decadenza. Si applica, per analogia, la disciplina prevista per l'inadempienza dell'aggiudicatario, eccezion fatta per la perdita della cauzione che non potrà aversi in quanto non è previsto il versamento di una cauzione al momento della proposizione dell'istanza di assegnazione. L'assegnazione produce, oltre al trasferimento in capo all'assegnatario (o al terzo) del bene e del diritto pignorato, un effetto purgativo di ipoteche, pegni e formalità pregiudizievoli, analogamente a quanto previsto per la vendita forzata (art. 2919 c.c., richiamato dall'art. 2925 c.c.). Sono, altresì, applicabili all'assegnazione forzata le disposizioni dettate dall'art. 2922 c.c. sui vizi della cosa (con esclusione, quindi, della garanzia i vizi della cosa e per causa di lesione), nonché dagli art. 2923 c.c. (opponibilità della locazione) e dall'art. 2924 c.c. (opponibilità delle cessioni e liberazioni di fitti o pignoni non ancora scaduti), in virtù dell'espreso richiamo contenuto all'art. 2925 codice civile, rubricato "norme applicabili all'assegnazione forzata">>.

(2 - fine)

L'ISTANZA DI ASSEGNAZIONE PREVALE SULL'AGGIUDICAZIONE OVE QUEST'ULTIMA DOVESSE AVERE LUOGO PER UN PREZZO INFERIORE A QUELLO BASE FISSATO NELL'ORDINANZA/AVVISO DI VENDITA

**LE NOVITA'**

**Articolo 589 c.p.c.**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'incanto, può chiedere, a norma dell'art. 589 c.p.c., che gli venga assegnato il bene nel caso in cui la vendita non abbia luogo.

**Articolo 588 c.p.c.**

Il nuovo art. 588 c.p.c. prevede, per la prima volta, che l'assegnazione possa essere disposta non solo a favore del creditore ma anche di un terzo, sempre su richiesta del creditore che ne proponga istanza. Ciò in analogia a quanto già previsto per la vendita forzata, ove è prevista l'aggiudicazione per persona da nominare (art. 563 c.p.c.).

**Assegnazione al terzo**

1) Quando l'esperimento di vendita è andato deserto; 2) quando l'offerta di acquisto contiene l'indicazione di un prezzo inferiore a quello base fissato nell'ordinanza/avviso di vendita; 3) quando si perviene, all'esito della gara (svolta tra offerte inferiori al prezzo base) ad un prezzo che sia rimasto inferiore al prezzo base.

