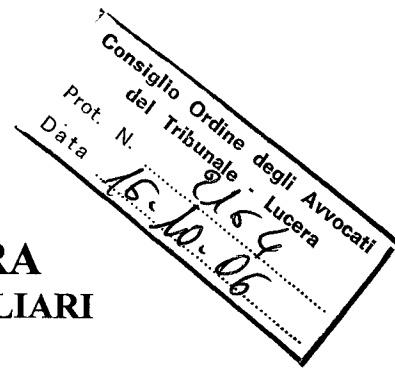


TRIBUNALE DI LUCERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Al Presidente del Consiglio notarile dei distretti riuniti di
Foggia e Lucera

→ Al Presidente del Consiglio dell'ordine degli Avvocati di Lucera

Al Presidente del Consiglio dell'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti
Contabili di Lucera

Oggetto: delega delle operazioni di vendita immobiliare

Con la presente circolare si intendono fornire alcune linee guida per il corretto svolgimento delle operazioni di vendita forzata delegate al professionista. La circolare viene inviata ai Presidenti in indirizzo con l'invito di diffonderla a tutti i professionisti indicati negli elenchi previsti dall'art. 179-ter att. c.p.c.

1) Applicabilità delle modifiche normative ai processi pendenti

A) *Disciplina transitoria*

L'art. 1, comma sesto, l. n. 263/2005 (modificato con d.l. n. 5 1/2006) prevede che si applicano ai processi esecutivi pendenti le nuove norme introdotte purché non sia già stata ordinata la vendita, nel qual caso "la stessa ha luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore". Resta ferma l'efficacia dell'intervento spiegato dai creditori non muniti di titolo esecutivo avvenuto prima del 1° marzo 2006. La norma, sotto il profilo dell'immediata applicazione ai processi pendenti della normativa sopravvenuta, conferma il principio di immediata applicazione della legge processuale sopravvenuta. Per il resto costituisce norma speciale di diritto transitorio. La lettera della norma ("la stessa", riferita alla vendita specificamente ordinata), nonché lo spirito della legge (favorire l'uniforme trattazione dei processi esecutivi alla stregua della normativa

sopravvenuta, in modo da evitare un doppio binario processuale, che si protragga verosimilmente per lungo tempo), fanno propendere nel senso **che sottoposta alla disciplina previgente resta solo la singola vendita disposta in epoca antecedente al 1° marzo 2006 e per una data successiva a quest'ultima.**

Ove il professionista (nella specie il notaio), all'esito di un incanto andato deserto, o che comunque non si è tenuto per qualsiasi altra ragione, debba disporre nuovamente la vendita, dovrà fare applicazione della normativa sopravvenuta.

Ne discende che il notaio, delegato con atto antecedente il 1° marzo 2006, ove successivamente a tale data fissi nuovo incanto dovrà, ad esempio per ciò che concerne la disciplina delle offerte dopo l'incanto, fare riferimento alla normativa sopravvenuta. Resta fermo che **l'ultrattività della disciplina precedente, per le vendite disposte prima del 1° marzo 2006, è limitata alla formazione delle operazioni di vendita, ivi compreso il decreto di trasferimento. Per la fase della distribuzione della somma ricavata troverà attuazione la normativa sopravvenuta.**

B) Titoli esecutivi

Una questione di diritto transitorio è anche quella se costituisca titolo esecutivo la scrittura privata autenticata, relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in essa contenute (art. 474, comma secondo, n. 2), di epoca antecedente al 1° marzo 2006. La questione riguarda anche il professionista delegato il quale, posto che possono intervenire solo i creditori che hanno un credito fondato su titolo esecutivo (a parte gli ulteriori casi previsti dal nuovo art. 499), dovrà in molteplici occasioni (richiesta di vendita in sostituzione del creditore precedente, formazione del progetto di distribuzione, ecc.) valutare la ritualità dell'intervento. Inoltre, data la legittimazione a provocare atti esecutivi del creditore munito di titolo esecutivo, dovrà valutarsi se per gli interventi spiegati prima del 1° marzo 2006 sulla base di scrittura privata autenticata, ricorra anche per questi la legittimazione in discorso. Per la soluzione del quesito, considerando i principi di diritto transitorio in materia processuale, deve farsi riferimento al criterio dell'epoca di compimento dell'atto, e dunque **qualificare come non costituente titolo esecutivo la scrittura privata autenticata di epoca antecedente al 1° marzo 2006.** Così come per l'efficacia di diritto sostanziale deve aversi riguardo alla legge in vigore al tempo dell'atto, dato il principio di irretroattività della legge, così anche per ciò che concerne l'efficacia processuale deve farsi riferimento nel caso di specie all'epoca di compimento dell'atto, in forza del principio *tempus regit actum*. Al momento della sua adozione l'atto, considerato sotto il profilo processuale, era idoneo a costituire titolo esecutivo (la carenza di effetto processuale è, in quest'ottica, equivalente alla sua produzione: ciò che rileva è l'effetto dell'atto per il processo all'epoca del suo compimento). Il principio di immediata applicazione della legge processuale sopravvenuta non incide sugli effetti degli atti già compiuti, riguardando il processo in generale e non il singolo atto.

2) Custodia dei beni pignorati

Ove il debitore non abiti nell'immobile si intende nominato custode il professionista delegato. Qualora quest'ultimo non intenda accettare tale incarico, né darà comunicazione al G.e.

La custodia si tradurrà principalmente:

nell'incasso delle rendite, che dovranno essere distribuite fra i creditori al momento della predisposizione del relativo progetto, previa deduzione delle spese di custodia, ivi compreso il compenso dello stesso custode;

nella stipulazione previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione di contratti di locazione nell'ambito della custodia (contratti caratterizzati dalla perdita di efficacia con l'emanazione del decreto di trasferimento);

nel curare la visita dell'immobile nei giorni prestabiliti ed indicati nella pubblicità.

Se il debitore non consenta le visite, o ometta di indicare al professionista, al fine di inserirli nella pubblicità, i giorni prestabiliti per le visite stesse, gli sarà _revocata l'autorizzazione ad abitare nell'immobile, e sarà nominato custode in sua vece il professionista delegato.

3) Il procedimento di vendita

A) Vendita senza incanto e vendita con incanto

Il procedimento di vendita è caratterizzato da una duplicità di fasi.

In primo luogo viene disposta la vendita senza incanto e, ove la stessa non abbia luogo per le ragioni indicate dall'art. 569, terzo comma, ultimo periodo, dovrà essere disposta la vendita con incanto.

Come previsto dall'art. 591-bis, secondo comma, n. 2, **il professionista delegato dovrà prima curare gli adempimenti pubblicitari per la vendita senza incanto e successivamente, ove ricorrano i presupposti quelli per la vendita con incanto.** Che anche il delegato debba seguire la sequenza vendita senza incanto — vendita con incanto lo si evince pure dall'ultimo periodo del primo comma dell'art. 591-bis, ove si precisa che nella delega si stabilisce, fra l'altro, "il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 e il luogo ove si procede all'esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti e alle operazioni dell'eventuale incanto". Eventuali istanze di assegnazione saranno accoglibili soltanto nel caso la vendita con incanto non abbia luogo per mancanza di offerte, e dovranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data dell'incanto. Se la vendita all'incanto non ha luogo per mancanza di offerte, e non vi sono domande di assegnazione, dovrà essere disposto nuovo incanto. Sulla base di quanto previsto dall'art. 591, secondo comma (applicabile anche alla vendita su delega, stante il rinvio di cui all'art. 591-bis, comma secondo n. 8), se vengono

stabilite nuove condizioni di vendita o viene fissato un nuovo prezzo (inferiore di un quarto a quello precedente), la vendita da disporre nuovamente dovrà seguire il rito senza incanto, riaprendosi così la sequenza vendita senza incanto - vendita con incanto (come si evince dall'ultimo comma dell'art. 591, q che richiama l'art. 569, terzo comma, secondo periodo). Se la modifica attiene solo alle forme pubblicitarie si procederà a vendita con incanto.

La differenza fondamentale fra vendita senza incanto e vendita con incanto risiede nell'irrevocabilità dell'offerta nella vendita senza incanto. Ciò vuol dire che nel caso di pluralità di offerte senza incanto, ove il maggior offerente non si presenti il giorno della gara, e nessuno dei presenti alla gara rilanci con un'offerta più alta, il bene è aggiudicato all'offerente assente (a tale scopo, il giorno fissato per l'esame delle offerte, dovranno essere aperte tutte le buste, anche degli assenti). Nel caso invece di vendita con incanto è necessario partecipare all'incanto, pena la perdita di un decimo della cauzione in mancanza di documentato e giustificato motivo. Possono verificarsi casi in cui, pur con la partecipazione all'incanto, lo stesso non può avere luogo. Si faccia il caso di una pluralità di offerte in cui nessuno dei partecipanti provveda ad effettuare il rialzo del prezzo necessario per far partire l'incanto: *in* tal caso deve ritenersi che la vendita all'incanto non possa avere luogo, ma la fattispecie non può essere equiparata alla mancata partecipazione, con conseguenziale perdita di un decimo della cauzione, posto che l'art. 580, prevedendo l'omessa partecipazione personalmente o a mezzo di procuratore speciale quale presupposto della perdita somma in questione, allude alla partecipazione in senso fisico. Nel caso di vendita senza incanto, ove ricorra una pluralità di offerte di pari misura, e nessuno dei partecipanti provveda al rialzo in sede di gara, deve ritenersi che la gara non possa avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, ed il giudice o il professionista dispongono l'incanto ai sensi dell'art. 573, secondo comma.

Nel caso in cui in sede di vendita senza incanto, il prezzo non è depositato nel termine previsto, si verifica la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione, stante il rinvio dell'ultimo comma dell'art. 574 all'art. 587. Il rinvio si intende limitato agli effetti del mancato versamento del prezzo (decadenza dell'aggiudicazione e perdita della cauzione). **ma la nuova vendita da fissare non sarà con incanto, bensì senza incanto,** posto che il richiamo all'incanto nel secondo comma dell'art. 587 va inteso nel contesto di una inadempienza dell'aggiudicatario in sede per l'appunto di vendita con incanto. Peraltro fra i casi in cui dal rito del senza incanto si passa a quello dell'incanto non è previsto dall'art. 569, terzo comma, quello dell'inadempienza dell'aggiudicatario.

B) Offerte dopo l'incanto ai sensi dell'art. 584

1) Alla gara può partecipare anche chi non è risultato offerente all'incanto originario: militano in tal senso la fissazione di un termine perentorio, ai sensi dell'art. 584, terzo comma, entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte in

aumento di quinto (gli offerenti al precedente incanto devono limitarsi ad integrare la cauzione prestata), e l'esistenza del pubblico avviso circa la data della gara.

2) Il riferimento alle forme dell'art. 571 per il deposito dell'offerta in aumento deve intendersi limitato a ciò che concerne il contenuto dell'offerta, ma non va esteso alla presenza della busta chiusa e al requisito dell'irrevocabilità. Quanto al sistema della busta chiusa, esso è incompatibile con l'accertamento che il giudice o il professionista deve effettuare, ai sensi dell'art. 584, terzo comma, in ordine alla regolarità delle offerte, al fine di indire la gara.

3) **Irrevocabilità:** va preso atto che al riguardo il legislatore ha modificato la disciplina previgente. In base al vecchio art. 584, l'offerta in aumento doveva ritenersi irrevocabile in quanto determinava l'inefficacia dell'aggiudicazione provvisoria. La nuova disposizione (art. 584, ultimo comma) è invece nel senso che, in mancanza di partecipazione alla gara da parte degli offerenti in aumento, l'aggiudicazione diventa definitiva (nel sistema precedente, nel caso di mancata partecipazione alla gara dell'offerente in aumento costui, in forza della caducazione dell'aggiudicazione provvisoria, diventava aggiudicatario). Dunque **l'offerta in aumento non è qualificabile come irrevocabile**. Perché l'aggiudicazione provvisoria diventi definitiva è necessario (e sufficiente) che manchino tutti gli offerenti in aumento, o l'unico offerente in aumento, e dunque l'eventuale presenza degli offerenti al precedente incanto, che abbiano integrato la cauzione, non consente di riaprire l'incanto. In tal caso, mentre a carico del primo offerente in aumento viene pronunciata la perdita della cauzione (l'art. 584, ultimo comma, fa riferimento sul punto all'offerente di cui al primo comma della stessa norma), gli altri offerenti in aumento, che hanno proposto offerta entro il termine fissato ai sensi dell'art. 584 terzo comma, perdono soltanto un decimo della cauzione, sempre che non ricorra un documentato e giustificato motivo circa la mancata partecipazione.

4) Con riferimento alla **perdita della cauzione**, sia nella misura di un decimo (art. 580, secondo comma) che integralmente (art. 584 ultimo comma), la stessa è disposta dal professionista delegato, cui compete la valutazione in ordine all'esistenza del documento e giustificato motivo. Nell'art. 591-bis è stata infatti introdotta la nuova disposizione (comma secondo, n. 13) che prevede il potere del professionista circa la restituzione della cauzione. L'esistenza di un'espressa attribuzione del potere comprende tutte le valutazioni relative al suo esercizio, ivi compresa quella relativa alla perdita della cauzione parziale o integrale a seconda dei casi. Stante invece il disposto normativo degli artt. 587, 176 e 177 disp. att. **la pronuncia della perdita della cauzione a titolo di multa per il caso di inadempimento dell'aggiudicatario resta di competenza del giudice.**

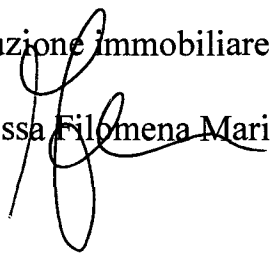
C) Rinvio della vendita

Prevede l'ari. 161-bis alt. che il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580. **Tale rinvio, in quanto mera presa d'atto del consenso prestato dai soggetti interessati, deve essere disposto dal professionista delegato, senza necessità di rivolgersi al giudice ai sensi dell'art 591-ter.** Dall'indicazione del semplice "creditore", senza alcuna qualifica, si evince che è necessario il consenso di tutti i creditori, muniti o meno di titolo esecutivo. Del resto il legislatore, quando ha inteso limitare la legittimazione ai creditori muniti di titolo esecutivo, lo ha fatto espressamente (si veda l'ari. 624-bis sulla sospensione ~~di parte~~ delle parti, che contempla esclusivamente i creditori muniti di titolo esecutivo, o le diverse disposizioni in tema di rinuncia, ai sensi del primo e ~~secondo~~ comma dell'art. 629). **Data l'efficacia dell'intervento spiegato dai creditori non muniti di titolo esecutivo in epoca antecedente al 1° marzo 2006, è necessario anche il loro consenso.**

Prima del deposito delle cauzioni il rinvio non può essere concesso sulla base della sola richiesta dei creditori. Se si ammettesse una simile possibilità si verrebbe a svuotare di senso la previsione che esclude l'ammissibilità della sospensione del processo ai sensi dell'art. 624-bis nei venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, nel caso di vendita senza incanto, ovvero nei quindici giorni prima dell'incanto, nel caso di vendita con incanto. Un rinvio della vendita in tale periodo rappresenterebbe un'elusione della norma sulla sospensione. Naturalmente resta la possibilità della rinuncia prima dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 629, primo comma, da parte del creditore pignorante e di quelli muniti di titolo esecutivo.

Lucera, 9.10.2006.

I Giudici dell'esecuzione immobiliare

Dott.ssa  Filomena Mari

Dott. Michele De Palma

