

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

(art. [555](#) ss. c.p.c.)

Schema di Valeria VASAPOLLO

OGGETTO:

Diritti reali immobiliari suscettibili di alienazione (pignorabili: proprietà, nuda proprietà, usufrutto, superficie, enfiteusi; non pignorabili: servitù, uso e abitazione)

FATTISPECIE A FORMAZIONE PROGRESSIVA (art. [555](#) c.p.c.)

Si esegue:

- con la **notifica dell'atto di pignoramento** al debitore nel quale gli si indicano i beni ed i diritti immobiliari da sottoporre a esecuzione con l'ingiunzione di astenersi dalla loro sottrazione alla garanzia
- con successiva **trascrizione** dell'atto nella conservatoria dei competente dei registri immobiliari in modo da rendere operante nei confronti dei terzi il vincolo processuale cui sono stati sottoposti i beni

CONTENUTO E FORMA DELL'ATTO (art. [555](#) c.p.c.)

- sottoscrizione del creditore pignorante o del suo difensore munito di procura;
- indicazione esatta dei beni e dei diritti immobiliari che si intendono sottoporre a esecuzione con le modalità previste dall'art. 2826 c.c. per l'individuazione dell'immobile ipotecato
- ingiunzione prevista dall'art. [492](#) c.p.c.
- l'invito rivolto al debitore ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice.
- avvertimento che il debitore può compiere la conversione del pignoramento ex art. [495](#) c.p.c.

COMPETENZA (ART. [26](#) C.P.C.):

Giudice del luogo in cui si trova l'immobile

avviso ai creditori con diritto di prelazione, sui beni pignorati, risultanti da pubblici registri ex art. [498](#) c.p.c., entro cinque gg. dal pignoramento

CUSTODIA DEI BENI:

Il debitore con l'atto di pignoramento è nominato custode del bene, tuttavia su istanza del creditore pignorante o intervenuto può essere nominato un terzo custode (artt [590](#) e [560](#) c.p.c.).

Espropriazione di mobili insieme con immobili (art. [556](#) c.p.c.)

Il creditore può fare pignorare insieme con l'immobile anche i mobili che lo arredano, quando appare opportuno che l'espropriazione avvenga unitamente.

In tal caso l'ufficiale giudiziario forma pignoramenti separati per l'immobile (ex art. [555](#) c.p.c.) e per i mobili (ex art. [518](#) c.p.c.), ma li deposita insieme nella cancelleria del tribunale competente per l'espropriazione immobiliare.

TRASCRIZIONE DELL'ATTO (art. [555](#) c.p.c.)

l'ufficiale giudiziario consegna copia autentica dell'atto con le note di trascrizione al competente conservatore dei registri immobiliari, che trascrive l'atto e gli restituisce una delle note.

Le medesime attività possono essere compiute anche dal creditore pignorante, al quale l'ufficiale giudiziario, se richiesto, deve consegnare gli atti di cui sopra

l'ufficiale giudiziario deposita immediatamente nella cancelleria del tribunale competente l'atto di pignoramento e appena possibile la nota di trascrizione (art. [557](#) c.p.c.)

il creditore pignorante entro 10 gg dal pignoramento deve depositare il titolo esecutivo ed il precepto, e qualora abbia provveduto alla trascrizione, la nota di trascrizione ([557](#) c.p.c.)

formazione del fascicolo (art. [557](#) c.p.c.)

PIGNORAMENTO SUCCESSIVO (art. [561](#) c.p.c.)

Qualora sui beni su cui è stato eseguito il pignoramento risulta essere stato trascritto un precedente pignoramento ne viene fatta menzione nella nota di trascrizione

L'atto di pignoramento con gli altri documenti e' depositato in cancelleria e inserito nel fascicolo formato in base al primo pignoramento, se quello successivo e' compiuto anteriormente all'udienza fissata per la vendita. In tal caso l'esecuzione si svolge in unico processo.

Se il pignoramento successivo e' compiuto dopo l'udienza di cui sopra, si applica l'articolo [524](#) ultimo comma.

ISTANZA DI VENDITA

Decorsi 10 giorni dal pignoramento (501 C.P.C.) e prima che trascorrono novanta giorni dal compimento dello stesso (497 C.P.C.), il creditore procedente o i creditori intervenuti (esclusi i creditori intervenuti sprovvisti di titolo esecutivo) devono proporre istanza di assegnazione o di vendita FORMA E CONTENUTO (art. 557 c.p.c.)

- Si propone con ricorso, di regola avente forma scritta, ma può essere anche formalizzata oralmente, purché menzionata in un verbale redatto dinanzi al giudice;
- sottoscritta o formalizzata dal procuratore della parte, munito di valida procura

INEFFICACIA DEL PIGNORAMENTO E CANCELLAZIONE DELLA TRASCRIZIONE

Se l'istanza di vendita non viene presentata entro i 90 gg dalla data del pignoramento il pignoramento perde efficacia ed il procedimento si estingue e con ordinanza del G.E. ex art. 630 c.p.c. viene disposta la cancellazione della trascrizione; in tal caso il conservatore dei registri immobiliari su presentazione dell'ordinanza provvederà alla

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI DEL CREDITORE CHE RICHIEDE LA VENDITA:

- entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, il creditore deve allegare allo stesso l'estratto del catasto, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, II c.p.c.);
- i creditori o l'esecutato possono chiedere una sola volta con istanza che venga prorogato il termine suddetto per una durata non superiore ad ulteriore 120 gg e qualora ricorrano giusti motivi (art. 567, III c.p.c.)
Qualora la proroga non sia richiesta o non venga concessa, o qualora la documentazione non venga depositata o integrata, il G.E. dichiara con ordinanza l'inefficacia del pignoramento
- relativamente ai beni per cui non è stata depositata la documentazione. Se non vi sono altri beni pignorati il G.E. dichiara l'estinzione del processo
- Deposito dell'originale dell'avviso ai creditori ex art. 498 c.p.c. con la prova della notifica

Il G.E., entro 30 gg dal deposito della documentazione (art. 569 c.p.c)

- nomina l'esperto e lo convoca davanti a se per prestare il giuramento
- fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. che non siano intervenuti.

COMPITI DELL'ESPERTO (art. 173 disp. att. c.p.c.):

elaborazione della relazione di stima del bene ed invio di copia della stessa ai creditori ed al debitore almeno 45 gg prima dell'udienza

UDIENZA ART. 569 C.P.C

- Il G.E. verifica il contraddittorio
- audizione delle parti
- le parti possono depositare note alla relazione di stima dell'esperto, purché le abbiano inviate 15 gg prima all'esperto;
- eventuale intervento dell'esperto per rendere chiarimenti sulla relazione di stima del bene
- eventuali osservazioni circa il tempo e la modalità della vendita;
- proposizione di opposizione agli atti esecutivi, qualora non si è già decaduti dal proporre

INTERVENTO TEMPESTIVO (art. 564 c.p.c.) entro la prima udienza fissata per l'autorizzazione della vendita; I CREDITORI intervenuti partecipano all'espropriazione dell'immobile pignorato e se muniti di titolo esecutivo, possono provocarne i singoli atti.

INTERVENTO TARDIVO : oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione della vendita , ma prima di quella prevista per il progetto di distribuzione (art. 596 c.p.c.)

- I creditori chirografari concorrono alla distribuzione della parte di somma ricavata che sopravanza dopo ed esclusivamente qualora siano soddisfatti i diritti del creditore pignorante, dei creditori privilegiati e di quelli intervenuti in precedenza (art. 565);
- i creditori iscritti (art. 498 e 499 c.p.c.) ed i privilegiati concorrono alla distribuzione della somma ricavata in ragione dei loro diritti di prelazione, e, quando sono muniti di titolo esecutivo, possono provocare atti dell'espropriazione.(art. 566)

ORDINANZA DI VENDITA (569, III, c.p.c 9)

PROVVEDIMENTO CHE DELINEA TUTTA LA SEQUENZA PROCEDIMENTALE IN CUI DEVE ARTICOLARSI LA VENDITA DEGLI IMMOBILI CON LA PUNTUALE REGOLAMENTAZIONE DELLA VENDITA SENZA INCANTO E LA PUNTUALE PREVISIONE E DISCIPLINA DELLE EVENTUALI FASI SUCCESSIVE (VENDITA CON INCANTO , DELEGA AL PROFESSIONISTA EX ART. 591-BIS C.P.C)



CONTENUTO DELL'ORDINANZA DI VENDITA EMESSA DAL G.E.: (art. 569 c.p.c.)

la vendita senza incanto è passaggio preliminare e necessario, che può essere seguito dalla vendita con incanto solo in caso di suo esito negativo

Contenuto:

- descrizione compiuta del bene immobile messo in vendita, con possibilità di disporre la vendita del bene in lotti separati;
- eventuale delega ad un professionista ai sensi dell'art. 591-bis per il compimento delle operazioni di vendita prezzo base di vendita del bene;
- termine non inferiore a 90 gg e non superiore ai 120 gg entro il quale deve essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art 571 c.p.c.;
- modalità di presentazione delle offerte;
- ammontare e modalità con cui deve essere prestata la cauzione
- forme di pubblicità necessarie e termine per il compimento;
- udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. da fissarsi nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine
- data e modalità dell'eventuale incanto ai sensi dell'art. 576 c.p.c., per l'ipotesi in cui la vendita senza incanto non



l'ordinanza è modificabile o revocabile dal G. E. sino all'aggiudicazione definitiva dell'immobile



l'ordinanza può essere integrata, di ufficio o su istanza di parte, sino all'inizio dell'incanto



l'ordinanza è impugnabile ex art. 617 c.p.c.



VENDITA DEL BENE STAGGITO VENDITA SENZA INCANTO (ARTT. 571 – 575 C.P.C.)

VENDITA CON INCANTO:

- qualora non vengano proposte offerte d'acquisto ;
- nei casi previsti dagli art. 572,III, c.p.c. e 573, II c.p.c.
- in caso di decadenza dell'aggiudicatario inadempiente (artt. 574 e 587 c.p.c.);
- in tutti gli altri casi in cui la vendita senza incanto non abbia avuto esito positivo



VERSAMENTO DEL PREZZO



Unico creditore pignorante senza intervento di altri creditori:

Il G.E. , sentito il debitore dispone a favore del creditore pignorante il pagamento per capitale, interessi e spese (510,I comma c.p.c.)



APPROVAZIONE DEL PROGETTO (artt. 597 e 598 c.p.c.)

- in caso di mancata comparizione all'udienza
- approvazione del progetto o accordo raggiunto tra tutte le parti



Il G.E. o il professionista delegato a norma dell'articolo 591-bis ordina il pagamento delle singole quote

PLURALITÀ DI CREDITORI (art. 596 c.p.c.):

entro 30 gg dal versamento del prezzo il G.E. o il professionista delegato a norma dell'articolo 591-bis:

- forma il **progetto di distribuzione** contenente la **graduazione dei creditori concorrenti**;
- deposita il progetto di distribuzione in cancelleria, per la consultazione da parte dei creditori e del debitore;
- **fissa l'udienza per l'audizione dei creditori e del debitore.** Tra la comunicazione dell'invito e l'udienza debbono intercorrere almeno dieci giorni.



MANCATA APPROVAZIONE DEL PROGETTO
il G.E. applica l'art. 512 c.p.c.