

La Nuova **Procedura Civile**

Direttore Scientifico: Luigi Viola

Rivista scientifica di Diritto Processuale Civile

ISSN 2281-8693

Pubblicazione del 30.11.2016

La Nuova Procedura Civile, 6, 2016

ADMAIORA

Editrice

Schema: espropriazione immobiliare alla luce delle riforme 2015-2016 (vendita e assegnazione)

Estratto da

SPINA

La Nuova Esecuzione.

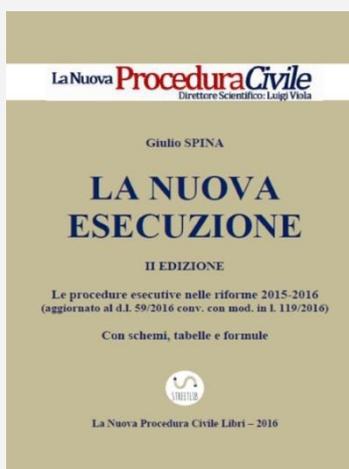
II Edizione

Le procedure esecutive nelle riforme 2015-2016 (con schemi, tabelle e formule).

LNPC Libri, Milano, 2016,

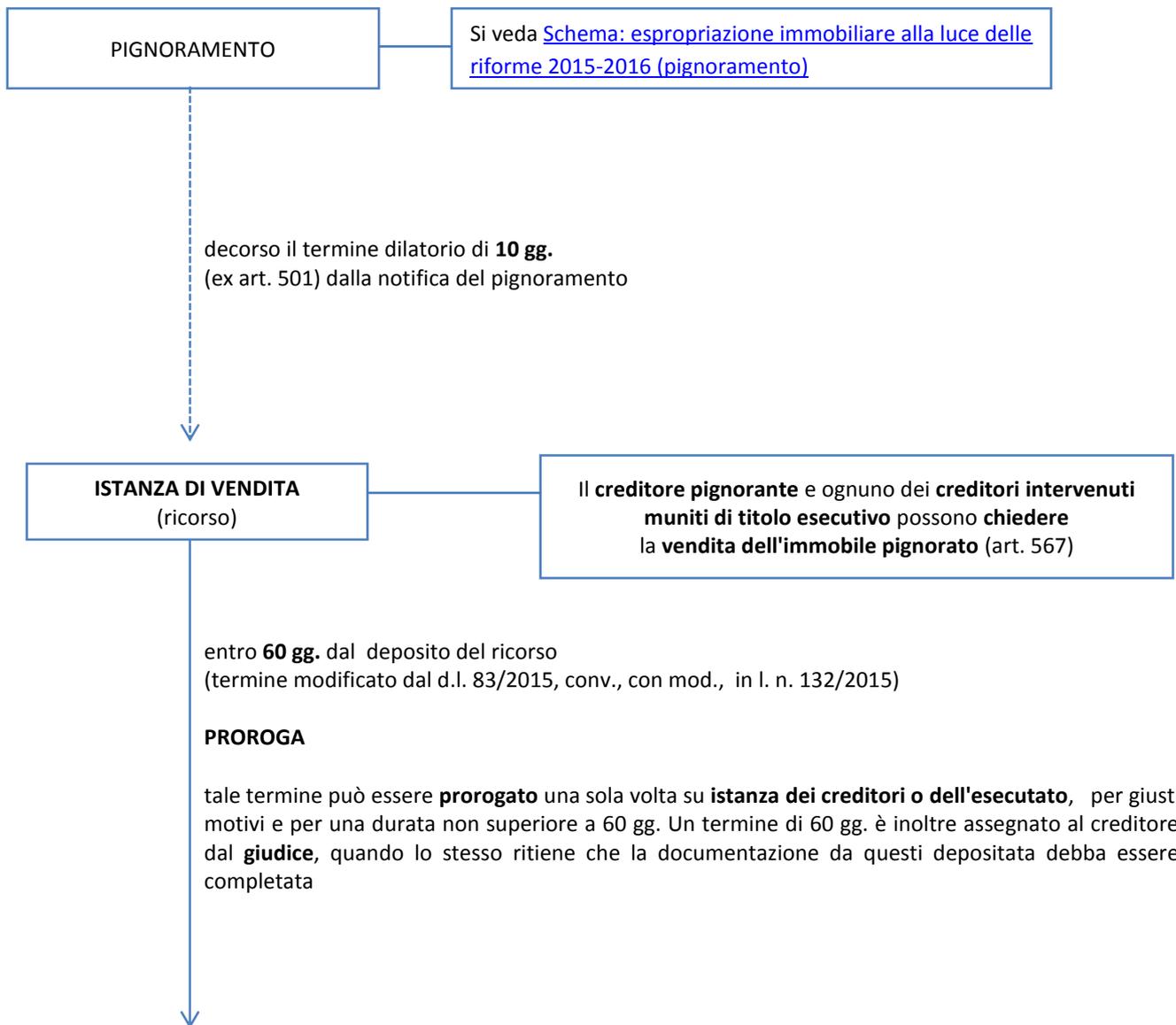
ISBN:9788822827937

(volume gratuito in formato e-book)



Si propone lo schema riassuntivo dell'iter procedimentale dell'espropriazione immobiliare (vendita e assegnazione), con evidenziate le novità normative relative all'ultimo biennio (in nero quelle inserite con la riforma del 2015, in rosso quelle inserite ad opera della riforma del 2016).

Tutte le norme citate sono consultabili in [Codice di procedura civile, La Nuova Procedura Civile, 2016](#).



INEFFICACIA/ESTINZIONE

Se la proroga non ha luogo o la documentazione non è integrata nei termini: il giudice:

- ordinanza, sentite le parti, di **inefficacia del pignoramento** (relativamente all'immobile in questione e per la cancellazione della trascrizione del pignoramento: cfr. art. 562, co. 2);
- **estinzione del processo esecutivo** se non vi sono altri beni pignorati.

Deposito della documentazione

Art. 567, c. 2, c.p.c.:

- **estratto del catasto;**
- certificati delle **iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato** effettuate nei 20 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.

entro **15 gg.**
(termine ridotto da 30 a 15 giorni dalla riforma del 2015)

Giudice dell'esecuzione (ex art. 569):

- **nomina l'esperto**
(che presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione)
- **fissa l'udienza**
(per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 che

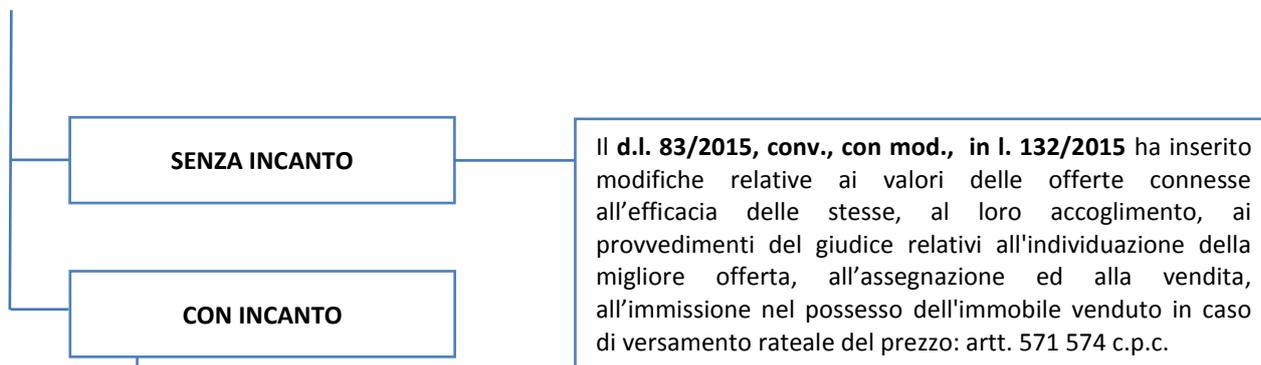
entro **90 gg.** (termine ridotto da 120 a 90 giorni dalla riforma del 2015)

UDIENZA

- **le parti:**
 - possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita;
 - devono proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non sono già decadute dal diritto di proporre;

- **il giudice:**
 - nel caso disponga con ordinanza la vendita forzata, fissa un **termine tra 90 e 120 gg. entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto** (ex art. 571 c.p.c.);
 - stabilisce (art. 569, come novellato nel 2015):
 - le modalità con cui deve essere prestata la cauzione;
 - se la vendita è fatta in uno o più lotti;
 - il prezzo base determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (novellato nel 2015 e che fa riferimento al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto);
 - l'offerta minima;
 - il termine, non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato, con le modalità del deposito;
 - fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
 - quando ricorrono giustificati motivi, può disporre che **il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente** ed entro un termine non superiore a 12 mesi;
 - provvede ai sensi dell'**art. 576 c.p.c.** (provvedimento che dispone la vendita) solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;
 - **se vi sono opposizioni** il tribunale le decide con sentenza e quindi il giudice dell'esecuzione dispone la vendita con ordinanza;
 - con la medesima ordinanza il giudice fissa il **termine entro il quale essa deve essere notificata**, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o di un altro autorizzato, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi;
 - quanto allo svolgimento della procedura con **modalità telematica:**
 - AD OGGI**
 - può stabilire che con **modalità telematiche** siano effettuati:
 - il versamento della cauzione;
 - la presentazione delle offerte;
 - lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo;
 - PER EFFETTO DELLA RIFORMA DEL 2016:**
(per vendite forzate di beni immobili disposte dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione in GU del decreto ministeriale da adottarsi, entro il 30.6.2017, di cui all'art. 4, c. 3-bis, d.l. 59/2016, conv. con mod., in l. 119/2016, volto ad accertare la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 161-quater disp. att. c.p.c.)
 - **stabilisce** quanto i tre punti sopra richiamati, con le seguenti precisazioni:
 - salvo che:
 - sia **pregiudizievole per gli interessi dei creditori**;
 - sia **pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura**;
 - nel rispetto della **normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c.** (novellato nel 2015 e relativo alla delega al Ministro della giustizia di dettare con decreto le regole tecniche per le vendite con modalità telematiche).

VENDITA



ORDINANZA DI VENDITA

il giudice (con ordinanza ex art. 576 c.p.c.) **dispone la vendita:**

- ordina l'incanto;
- stabilisce
 - se la vendita si deve fare in uno o più lotti;
 - il **prezzo base** dell'incanto determinato a norma dell'art. 568;
 - il giorno e l'ora dell'incanto;
 - il **termine che deve decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto** (nonché le eventuali forme di pubblicità straordinaria ex art. 490 u.c.);
 - l'ammontare della **cauzione** in misura **non superiore al decimo del prezzo base d'asta** e il **termine entro il quale tale ammontare deve essere prestato** dagli offerenti;
 - la **misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte**;
 - il termine, non superiore a **60 gg. dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato** e le modalità del deposito.

OFFERTE

(artt. 579 -584 c.p.c.)

- Ognuno, **eccetto il debitore**, è ammesso a fare offerte all'incanto
- Le offerte debbono essere fatte **personalmente** o a mezzo di **mandatario** (con procura speciale)
- I procuratori legali possono fare **offerte per persone da nominare**
- Per offrire all'incanto è necessario avere prestato la **cauzione** a norma dell'ordinanza ex art. 576 (per la relativa disciplina si veda l'art. 580)
- Le offerte non sono efficaci se non **superano il prezzo base o l'offerta precedente** nella misura indicata nelle condizioni di vendita (per la relativa disciplina si vedano gli artt. 584)

A. AGGIUDICAZIONE

Versamento del prezzo (si veda l'art. 585)

Trasferimento del bene espropriato

- con **decreto** ex art. 586, contenente l'ordine della **cancellazione delle trascrizioni** dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, nonché l'ingiunzione al debitore o al custode di **rilasciare l'immobile venduto**;
- per la disciplina dell'inadempienza dell'aggiudicatario si veda l'art. 587, come **novellato nel 2015**, con ulteriore **modifica intervenuta nel 2016**.

B. LA VENDITA NON HA LUOGO

ASSEGNAZIONE

(artt. 589 – 590)

Istanza di assegnazione

- da presentarsi nel termine di **10 gg. prima dell'udienza di vendita**;
- può essere presentata da **ogni creditore**;
 - **PER EFFETTO DELLA RIFORMA DEL 2016:**
(per le istanze di assegnazione presentate dopo 30 gg. dall'entrata in vigore – 3 luglio 2016 – della legge di conversione 119/2016 del **d.l. n. 59**)

l'istanza (nuovo art. 588) può essere presentata per sé o **a favore di un terzo**; in tal caso (ex art. 590-bis):

- gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- il creditore (rimasto assegnatario a favore di un terzo) deve (entro 5 gg. dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione):
 - dichiarare in cancelleria il nome del terzo;
 - depositare la dichiarazione del terzo di volerne profittare; in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.
- deve contenere l'offerta di pagamento di una **somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506** ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Provvedimento di assegnazione

il giudice provvede con il **decreto** a norma del richiamato art. 586

C. SE NON VI SONO DOMANDE DI ASSEGNAZIONE O SE NON SONO ACCOLTE

Il giudice dell'esecuzione dispone (art. 591):

1. DISPONE L'AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA

2. PRONUNCIA NUOVA ORDINANZA EX ART. 576 PERCHÉ SI PROCEDA A INCANTO

(se ritiene che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568).

Il giudice può altresì stabilire **diverse condizioni di vendita** e **diverse forme di pubblicità**, fissando un **nuovo prezzo base** inferiore al precedente:

- fino al **limite di un quarto**;
- fino al **limite della metà**, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto (novella inserita con **d.l. 59/2016**, il quale dispone che i fini del computo del numero degli esperimenti di vendita, si tiene conto, anche di quelli svolti prima dell'entrata in vigore del d.l. cit.).

in tal caso Il giudice assegna un **nuovo termine compreso tra 60 e 90 gg. entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto** ex art. 571

Se al secondo tentativo la vendita non ha luogo per mancanza di offerte

se vi sono domande di assegnazione:

- il giudice **assegna il bene al creditore o ai creditori richiedenti** (fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio);
- avvenuto il versamento, il giudice pronuncia il **decreto di trasferimento** a norma dell'art. 586.

PER LA VENDITA CON INCANTO SI VEDA INOLTRE:

- **Disciplina della delega delle operazioni di vendita**
Si veda l'art. 591-bis, introdotto nel 2015
- **Disciplina del ricorso al giudice dell'esecuzione**
Si veda l'art. 591-ter, novellato nel 2015
- **Disciplina dell'amministrazione giudiziaria**
(la relativa disciplina è dettata dagli artt. 592-598)

Si segnala al riguardo la **nuova disciplina (in vigore del 4 maggio)** della formazione del progetto di distribuzione di cui all'art. 596, così come novellato dal **d.l. 59/2016**:

Se non si può provvedere alla distribuzione della somma ricavata ex art. 510, comma 1, c.p.c. (secondo cui *“se vi è un solo creditore pignorante senza intervento di altri creditori, il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, dispone a favore del creditore pignorante il pagamento di quanto gli spetta per capitale, interessi e spese”*):



il **giudice dell'esecuzione** (o il professionista delegato a norma dell'art. 591-bis) **entro 30 gg.** dal versamento del prezzo:

- forma un **progetto di distribuzione**:
 - **anche parziale** (come previsto dalla riforma del 2016) che, però, non può superare il 90% delle somme da ripartire;
 - contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano;
- lo deposita in cancelleria (affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore);
- fissa l'udienza per l'audizione creditori e dal debitore



Comunicazione dell'invito



almeno 10 gg.

Udienza per l'audizione creditori e dal debitore

Si segnala, inoltre, la particolare disciplina di cui al **comma 3 dell'art. 596 c.p.c., introdotto in sede di conversione in legge 119/2016 del d.l. n. 59.**