



Iusletter
informazione e aggiornamento giuridico

LaScala
STUDIO LEGALE

Focus on

**LE PRASSI DEI TRIBUNALI
ALLA LUCE DELLA RIFORMA
DELLE ESECUZIONI
IMMOBILIARI**

Dicembre 2015

www.lascalaw.com
www.iusletter.com

Milano | Roma | Torino | Bologna | Firenze | Ancona | Vicenza | Padova
redazione@lascalaw.com



In seguito all'entrata in vigore della **Legge n. 132 del 2015** e alle modifiche apportate dalla stessa agli articoli del codice di procedura civile dedicati alla espropriazione forzata, i Tribunali di tutta la penisola hanno subito un periodo di assestamento in materia di vendite delegate nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari, ed in più di un caso si è verificata addirittura la sospensione delle vendite già fissate e la rimessione dei fascicoli d'ufficio ai Giudici delle Esecuzioni, in attesa di precise istruzioni e nuovi provvedimenti di delega che fossero conformi ai rinnovati dettami del codice di procedura civile relativi alle esecuzioni immobiliari, e più precisamente agli esperimenti di vendita. Prassi questa che si è ad esempio riscontrata presso il **Tribunale di Torino**.

Successivamente, i Presidenti delle Sezioni Esecuzioni Immobiliari dei Tribunali Italiani, e di conseguenza i giudici, hanno provveduto, dalla metà di settembre 2015 in avanti, ad emettere circolari e provvedimenti con precise indicazioni sulle nuove modalità e tempistiche delle vendite nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari alla luce della riforma, dando ai professionisti delegati delle specifiche indicazioni al fine di poter procedere alla fissazione di nuovi esperimenti di vendita in conformità al riformato codice di procedura civile.

In tal senso, il **Tribunale di Milano**, con circolare del 16.09.2015 (che richiama anche quella di luglio 2015 emessa in seguito alla entrata in vigore del D.L. 83/2015) a firma del Presidente della Sezione terza Civile (Esecuzioni Immobiliari) e indirizzata a tutti i Professionisti Delegati presso il Tribunale di Milano, ha preso atto delle rilevanti modifiche apportate dalla riforma alla fase delle vendite immobiliari, ponendo in particolare l'attenzione sulla sostanziale abrogazione della vendita con incanto e sulla possibilità per gli offerenti di offrire una somma pari al 75% del prezzo base d'asta, come stabilito dal novellato art. 571 c.p.c. in base al quale l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito dal Giudice nell'ordinanza di vendita, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui



proposto. Il Tribunale meneghino ha inoltre precisato che tale nuove disposizioni verranno applicate ogni qualvolta il giudice o il professionista delegato provvedano a fissare una nuova vendita. Infine, proprio alla luce della avvenuta riforma, il Presidente della Terza Sezione Civile ha stabilito che i delegati a partire dal 21.08.2015 dovranno seguire tre criteri direttivi nella fissazione delle vendite, indipendentemente dal tempo in cui le procedure esecutive furono introdotte e dalle deleghe ricevute. Il primo di questi criteri è naturalmente l'esclusiva previsione di vendite senza incanto. In secondo luogo si è specificata la necessità indicare in maniera precisa nell'avviso di vendita sia il prezzo base sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base d'asta. Infine, si è previsto che sia escluso negli avvisi di vendita ogni riferimento alla rateazione del prezzo.

Naturalmente, in seguito alla predetta circolare i singoli Giudici della Sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Milano hanno emesso un provvedimento (come quello pronunciato dalla dott.ssa Simonetta Scirpo in data 21.10.2015) in cui è stato trasfuso il contenuto della citata circolare e che è stato poi formalmente comunicato alle parti delle singole procedure esecutive. Nel provvedimento sono stati ribaditi i suesposti principi confermando dunque che dovrà essere escluso, nell'avviso di vendita, ogni riferimento alla rateazione del prezzo. Tale possibilità è prevista infatti dal riformato art. 569 c.p.c. che stabilisce che il G.E. quando ricorrano giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi, con possibilità di autorizzazione all'aggiudicatario che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. Tale facoltà è tuttavia stata esclusa a priori dai Giudici delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano. Infine, per quanto riguarda la determinazione del prezzo base d'asta nel provvedimento è stato precisato che



qualora il delegato abbia affisso nell'albo dell'ufficio giudiziario almeno un avviso di vendita precedentemente al 21.08.2015 il valore del bene dovrà essere indicato in misura pari all'ultimo prezzo base, stabilendo una offerta minima in misura pari al 75% del valore dell'immobile. Per le successive vendite il prezzo dovrà essere decurtato di 1/5. Al contrario, nel caso in cui il primo avviso di vendita sia stato affisso all'albo dell'ufficio giudiziario dopo l'entrata in vigore della riforma il delegato dovrà indicare quale valore del bene quello già stabilito nel provvedimento di delega ex art. 591 bis c.p.c. con offerte minime pari al 75% di tale valore e, in caso di vendite successive, dovrà procedere con una riduzione di 1/5 (sempre con offerte minime pari al 75%).

Alcune differenze rispetto alle indicazioni date dal Tribunale di Milano ai propri delegati si rinvergono nella circolare datata 19.10.2015 e sottoscritta dal Presidente della seconda sezione Civile del **Tribunale di Treviso**. In particolare, viene sottolineata la possibilità prevista dal novellato art. 589 c.p.c. per i creditori di proporre una istanza di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui viene presentata. Tale inciso non era contenuto nella precedente versione della norma che richiamava invece oltre all'art. 506 c.p.c. ("valore minimo per l'assegnazione"), l'art. 508 c.p.c. ("assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario), il riferimento al quale è stato abrogato dalla riforma. Inoltre, il tribunale veneto, nell'assegnare ai professionisti delegati i criteri direttivi da seguire nell'adempimento dei propri compiti ha previsto che, nel caso in cui si siano già celebrati uno o più esperimenti di vendita secondo la disciplina previgente, nel primo esperimento successivo dovrà essere indicato quale prezzo base lo stesso importo di cui all'ultima asta con una decurtazione del 15%. Per i successivi esperimenti invece si è previsto una ulteriore riduzione compresa tra il 15% e il 25%. È interessante notare che anche nella circolare in parola viene chiaramente indicato di escludere negli avvisi di vendita ogni riferimento alla rateazione del prezzo.



Identica indicazione è stata data ai professionisti delegati dalla dott.ssa Giovanna Gioia, della prima Sezione Civile del **Tribunale di Catanzaro**, la quale ha precisato che dovrà essere escluso ogni riferimento alla rateizzazione del prezzo, in considerazione del valore del bene, che appunto non rende opportuno consentire la detta rateizzazione. Anche in tal caso è stato previsto che si proceda esclusivamente alla fissazione di vendite senza incanto.

È di indubbio rilievo anche quanto disposto dal **Tribunale di Pavia** con circolare del 06.10.2015 con cui lo stesso ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di stabilire dei termini di pagamento rateale in sede di vendita, ed ha chiaramente specificato che ogni richiesta in tal senso sarà respinta. Anche in tal caso è stata quindi esclusa la possibilità introdotta dalla riforma di ottenere la rateizzazione del versamento del prezzo di aggiudicazione. Tali previsioni, del tutto analoghe nei singoli provvedimenti emessi dai vari Tribunali, sembrano indicare una certa diffidenza dei fori competenti nell'applicare la novità introdotta dalla Legge 132 /2015, diffidenza che potrebbe essere dovuta al perdurare della stasi nel mercato immobiliare, e dunque a prezzi di aggiudicazione notevolmente inferiori rispetto al valore di mercato dei beni, così come dalla volontà dei Tribunali di evitare un ulteriore dilatarsi dei tempi delle procedure esecutive immobiliari, circostanza che si verificherebbe in caso di concessione della rateizzazione del saldo prezzo e soprattutto nel caso in cui l'aggiudicatario omettesse il versamento anche di una sola rata. Tale prassi, che potremmo dire essere trasversale, è sicuramente interessante e offre degli spunti di riflessione, anche alla luce di quella che era la ratio della norma introdotta dalla riforma, e cioè di velocizzare le procedure esecutive giungendo alla aggiudicazione dei beni pignorati con anticipo rispetto a quanto si sta verificando negli ultimi anni.

A chiusura del nostro approfondimento merita sicuramente una menzione la novità introdotta dal riformato art. 490 c.p.c. che prevede l'inserimento dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area definita portale delle vendite pubbliche. Tale pubblicazione dovrà avvenire a cura del professionista



delegato, o del commissionario, o in mancanza del creditore pignorante o intervenuto munito di titolo esecutivo secondo le specifiche stabilite dal responsabile per sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia (da emanarsi con decreto entro 6 mesi dal 21.08.2015). Di tale previsione normativa viene fatto cenno ad esempio nel provvedimento del Tribunale di Catanzaro, già menzionato, mentre resta soltanto un richiamo generico all'art. 490 c.p.c. quello contenuto nelle ordinanze del Tribunale di Milano. Nei prossimi mesi in ogni caso, alla luce anche delle specifiche tecniche stabilite dal Ministero, ci sarà modo di verificare l'impatto pratico di tale innovazione, che potrà indubbiamente portare una ulteriore visibilità alle vendite effettuate nell'ambito delle procedure esecutive.

[Stefano Scotti – s.scotti@lascalaw.com](mailto:s.scotti@lascalaw.com)

