

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

Parte speciale

Nel numero precedente abbiamo trattato dell'espropriazione forzata in generale ponendo particolare attenzione a quella immobiliare.

In quest'articolo ed in quello che sarà successivamente pubblicato, esamineremo la parte speciale disciplinata nel Codice di Procedura Civile al capo IV del Titolo secondo del Libro terzo (artt. 555-601).

Nelle pagine che seguono ci occuperemo, più specificamente, del pignoramento immobiliare e degli atti a lui successivi, della custodia dell'immobile, della fase prodromica alla vendita e della vendita senza incanto, riservando, come detto, al prossimo articolo l'esame della vendita con incanto.

Il pignoramento e gli atti successivi a lui collegati

Per quanto attiene al pignoramento la riforma non ha toccato l'art. 555 c.p.c. perciò, sotto tale profilo, la situazione attuale è rimasta immutata rispetto a quella antiriforma. Conseguentemente il pignoramento immobiliare si esegue mediante notificazione al debitore e successiva trascrizione di un atto nel quale gli si indicano esattamente, con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato, i beni e i diritti immobiliari che si intendono sottoporre ad esecuzione e gli si fa l'ingiunzione prevista dall'art. 492 c.p.c.

Dopo la notificazione si dovrà eseguire la trascrizione del pignoramento alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari mediante deposito di copia autentica dell'atto di pignoramento con la nota di trascrizione.

Eseguito il pignoramento, l'ufficiale giudiziario provvederà all'immediato deposito nella cancelleria del tribunale competente per l'esecuzione dell'atto di pignoramento mentre il creditore pignorante dovrà curare il deposito del titolo esecutivo e del precetto entro dieci giorni dal pignoramento, termine così elevato dagli originali cinque giorni dall'art. 2 comma 3 lettera E n. 19 del D.L. 14 marzo 2005 n. 35, convertito, con modificazione, nella legge 14 maggio 2005 n. 80.

L'ufficiale giudiziario, ovvero il creditore, secondo chi vi avrà provveduto, dovrà - poi - depositare la nota di trascrizione non appena restituita dal conservatore dei registri immobiliari.

La riforma ha modificato l'art. 559 c.p.c. aggiungendo l'ultima parte del secondo comma ed i successivi quattro commi.

Nell'originaria versione l'art. 559 c.p.c. prevedeva, molto semplicemente, che a seguito del pignoramento il debitore fosse nominato custode del bene pignorato, di tutti gli accessori comprese le pertinenze e i frutti senza diritto ad alcun compenso.

Era poi previsto che su istanza del creditore pignorante o di quello intervenuto il giudice, sentito il debitore, potesse nominare custode altra persona diversa dal debitore.

LA CUSTODIA

Dopo la riforma è stata prevista una serie di ipotesi nelle quali il giudice ha l'obbligo di nominare custode una persona diversa dal debitore (senza necessità di alcuna istanza da parte dei creditori) come, ad esempio, nel caso i cui l'immobile non sia occupato dal debitore stesso ovvero il custode non osservi gli obblighi su lui incombenti (art. 559 terzo comma).

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

PARTE SPECIALE I

Maurizio Sala © Milano giugno 2006

Pag. 1

Altro caso è quello previsto al nuovo quarto comma dell'art. 559 secondo il quale il giudice, nel momento in cui pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita dell'immobile o disposta la delega delle relative operazioni, nomina custode dell'immobile la persona incaricata delle dette operazioni ovvero l'istituto autorizzato alla vendita all'incanto.

In tale ultima ipotesi è però prevista un'eccezione alla nomina del custode che si ha quando custode dei beni sia il debitore e la particolare natura dell'immobile sconsigli la sua sostituzione.

L'ultimo comma dell'art. 559 c.p.c. dispone che *“i provvedimenti di cui ai commi che precedono sono pronunciati con ordinanza non impugnabile”*.

La riforma ha inciso anche sulle modalità della custodia disciplinate dall'art. 560 c.p.c. che ha mantenuto i soli primi due commi, relativi all'obbligo del debitore e del terzo nominato custode di rendere il conto e del divieto a loro di dare in locazione l'immobile pignorato senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

Il nuovo terzo comma dell'articolo in commento prevede la possibilità per il giudice di disporre *“con provvedimento non impugnabile”* la liberazione dell'immobile pignorato quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitarlo, in tutto o in parte, ovvero quando revoca detta autorizzazione concessa in precedenza ovvero ancora quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile.

Il provvedimento del giudice costituisce titolo esecutivo per il rilascio (come dispone il comma quarto) ed è eseguito a cura del custode, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano.

Dopo la riforma è stato introdotto in capo al giudice dell'esecuzione l'obbligo di decidere se autorizzare o no il debitore a continuare ad abitare il bene pignorato evitando, con ciò, la prassi invalsa prima secondo la quale il debitore custode del proprio bene lo abitava indisturbato sino all'assegnazione finale a terzi.

Naturalmente il problema non si pone per il caso in cui il debitore non ha abitato l'immobile prima del pignoramento.

Come abbiamo visto è ora previsto l'obbligo in capo al custode di adoperarsi per conseguire il rilascio del bene e ciò anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo il caso, come detto, che ne sia esentato dall'aggiudicatario o dall'assegnatario.

L'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c. prevede che il giudice con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'art. 569 c.p.c. (con la quale fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti per i successivi provvedimenti di vendita dei beni), stabilisca altresì le modalità con le quali il custode debba adoperarsi per consentire la visita all'immobile da parte degli interessati all'acquisto.

Il legislatore della riforma ha recepito, in questa come in altre parti, la prassi introdotta dal Tribunale di Monza che - vigendo in testo originario dell'articolo in commento - aveva generalizzato la sostituzione del debitore con un terzo custode, a carico del quale aveva poi previsto l'obbligo di far visitare l'immobile ai possibili acquirenti in via tra loro separata ed uno per volta, ad evitare possibili contatti forieri, in ipotesi, di fatti costitutivi di turbativa d'asta.

Il nuovo art. 569 c.p.c. non disciplina espressamente le modalità di visita e non impone che esse siano individuali, ciò nonostante riteniamo questa sarà quella che sarà adottata nella prassi, quanto meno sulla base di ciò che si può ricavare dalle prime considerazioni fatte anche dai giudici dell'esecuzione del Tribunale di Milano.

L'ultima parte dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. impone, poi, al custode di provvedere, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione ed alla gestione dell'immobile pignorato ed all'esercizio delle *“azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità”*.

Norma quest'ultima sicuramente moderna che, da un lato, conferma il profilo conservativo della custodia e, dall'altro, ne incentiva quello gestionale-reddituale, a tutto vantaggio della procedura.

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare
PARTE SPECIALE I

Maurizio Sala © Milano giugno 2006

Pag. 2

Pur dovendo attendere le prime pronunce dei giudici dell'esecuzione, è in ogni modo facile prevedere che, nella nomina del custode, il giudice detterà delle linee guida alle quali egli dovrà attenersi, riservando alla propria autorità le decisioni per le attività di carattere straordinario sull'immobile.

LA VENDITA (parte prima)

a) l'istanza di vendita ed il deposito dei documenti

Perché si possa procedere alla vendita forzata dell'immobile pignorato è necessario che siano posti in essere una serie di atti, ad impulso di parte, nel rispetto delle modalità e dei tempi previsti dalla legge, pena la caducazione della procedura espropriativa intrapresa.

In primo luogo, l'art. 567, primo comma, c.p.c., non interessato dalla riforma, prevede che, decorsi dieci giorni dal pignoramento, sia possibile chiedere la vendita del compendio pignorato.

La richiesta di vendita è sottoposta anche ad un termine finale di presentazione che è di novanta giorni dal pignoramento (art. 497 c.p.c.).

Quindi, il ricorso per la vendita deve essere proposto entro un termine compreso tra i dieci e novanta giorni dal pignoramento.

Personalmente aderiamo alla corrente di pensiero, maggioritaria in giurisprudenza, secondo la quale i termini di cui sopra decorrono dalla notifica del pignoramento e non dal momento successivo della sua trascrizione.

Immutato è rimasto anche l'art. 562 c.p.c. che prevede che, a seguito di inefficacia di pignoramento per decorso del termine di cui all'art. 497 c.p.c., il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza di estinzione di cui all'art. 630 c.p.c., disponga la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

Successivamente al tempestivo deposito del ricorso per la vendita, la parte istante deve produrre i documenti elencati al secondo comma dell'art. 567 c.p.c. e precisamente: l'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione è sostituibile da un certificato notarile.

Il termine per il deposito di tali documenti è di centoventi giorni (rispetto ai sessanta originariamente previsti) decorrenti dal deposito del ricorso per la vendita.

Tale termine - ai sensi dell'art. 567, terzo comma - può essere prorogato una sola volta per un periodo non superiore ad ulteriori 120 giorni, a richiesta dei creditori o dell'esecutato e solo in presenza di giusti motivi.

Un ulteriore termine di 120 giorni può essere poi assegnato dal giudice al creditore quando sia ritenuto che la documentazione debba essere completata.

Nella norma pare esservi una discrasia laddove si prevede che la documentazione di cui sopra può essere depositata dal solo creditore che ha chiesto la vendita, mentre la proroga del termine per il suddetto deposito possa essere richiesta anche "su istanza dei creditori" e quindi anche dai creditori concorrenti.

L'interpretazione più coerente è, a nostro avviso, quella che consente anche ai creditori concorrenti, pur privi di titolo esecutivo, di depositare la documentazione di cui al secondo comma dell'art. 567 c.p.c. nell'inerzia del creditore istante.

La parte centrale del terzo comma dell'art. 567 prevede che *"se la proroga non è richiesta o non è concessa, oppure se la documentazione non è integrata nel termine assegnato ai sensi di quanto previsto nel periodo precedente, il giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, dichiara l'inefficacia del pignoramento relativamente all'immobile per il quale non è stata depositata la prescritta documentazione"*.

La norma, così come riscritta, ha inciso sensibilmente sul processo espropriativo immobiliare.

Infatti, l'originario art. 567, quarto comma, c.p.c., prevedeva l'estinzione della procedura esecutiva per il caso di ritardata presentazione della documentazione.

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

PARTE SPECIALE I

Maurizio Sala © Milano giugno 2006

Pag. 3

Dopo la riforma, invece, nel caso di pluralità di immobili sottoposti ad esecuzione, il pignoramento È dichiarato inefficace limitatamente a quei beni per i quali non è stata presentata ovvero è insufficiente la documentazione, rimanendo salva la procedura esecutiva – che quindi segue il suo iter – sugli altri beni per i quali la documentazione sia completa e sia stata tempestivamente prodotta.

A conferma di ciò, vale l'ultima parte del terzo comma dell'art. 567 c.p.c., che prevede la declaratoria di estinzione del processo esecutivo “se non vi sono altri beni pignorati” (oltre a quello, evidentemente, per il quale è stato ritardato il deposito ovvero non completata la documentazione). L'inefficacia del pignoramento è dichiarata con ordinanza dal giudice sentite le parti; nella medesima ordinanza è disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

b) la fase prodromica all'udienza di fissazione della vendita

Dopo presentato il ricorso per la vendita ed entro trenta giorni dal deposito della documentazione di cui all'art. 567, il giudice dell'esecuzione nomina il perito estimatore, convocandolo davanti a sé per il giuramento e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti che non sono intervenuti.

Tra la data del provvedimento di fissazione dell'udienza e quest'ultima non possono decorrere più di centoventi giorni (art. 569, primo comma, c.p.c.).

L'assegnazione dei termini sopra indicati, originariamente non previsti, è segno evidente della volontà del legislatore di fare in modo che l'espropriazione forzata avvenga in tempi rapidi, senza inutili dilazioni.

Altra osservazione da svolgere - anche questa nel segno della accelerazione della procedura - è che il perito È nominato dal giudice in assenza di contraddittorio con le parti e che egli presta giuramento fuori udienza.

Sul punto va altresì rilevata l'introduzione, nelle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, dell'art. 173 bis che disciplina il contenuto della relazione di stima e dei compiti dell'esperto.

Quanto alla prima, la norma prevede che dalla relazione devono risultare:

- “1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.”

Circa i compiti dell'esperto, la norma citata prescrive che egli: “prima di ogni attività, controll(i) la completezza dei documenti di cui all' articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.” e che, “ terminata la relazione, ne invi(i) copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell' articolo 569, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare
PARTE SPECIALE I

Maurizio Sala © Milano giugno 2006

Pag. 4

giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti".

Come possiamo notare, il contraddittorio è in ogni caso garantito; oltretutto la disciplina introdotta dalla riforma è, ancora una volta, indirizzata all'accelerazione del processo espropriativo. Invero, il fatto che le parti ricevano direttamente dall'esperto estimatore la relazione sulla quale possono svolgere osservazioni che, quindi, devono trasmettere all'esperto medesimo prima dell'udienza, fa sì che siano esclusi, da un lato, i cd. "rinvii per esame" della relazione peritale e, dall'altro, l'ulteriore rinvio per la chiamata a chiarimenti dell'esperto, la cui presenza all'udienza è già prevista dalla nuova norma per il caso in cui siano state fatte osservazioni alla sua relazione

c) l'udienza di fissazione della vendita

All'udienza che il giudice ha fissato ai sensi del primo comma dell'art. 569 c.p.c. *"le parti possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita, e debbono proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi se non sono già decadute dal diritto di proporre"*.

L'udienza di cui sopra costituisce il termine ultimo entro il quale può essere fatto l'intervento "tempestivo" da parte dei creditori, i quali, quindi, parteciperanno all'espropriazione dell'immobile pignorato e se muniti di titolo esecutivo, potranno provocarne i singoli atti (art. 564 c.p.c.).

Gli interventi successivi alla prima udienza fissata per l'autorizzazione della vendita saranno tardivi e se eseguiti prima dell'udienza fissata per la discussione del progetto di distribuzione ex art. 596 c.p.c., consentiranno ai creditori (interventuti tardivamente) di concorrere alla distribuzione del ricavo d'asta che avanzerà dopo la soddisfazione del creditore pignorante, di quelli intervenuti tempestivamente e dei creditori privilegiati o che vantino un diritto di prelazione iscritto nei pubblici registri (art. 498 c.p.c.).

In buona sostanza i creditori chirografari diversi da quello precedente possono intervenire tempestivamente sino all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. e tardivamente sino all'udienza fissata ex art. 596, dopo la quale non è più possibile intervenire nella procedura esecutiva.

L'udienza autorizzativa della vendita (art. 569 c.p.c.) costituisce anche il termine ultimo per la proposizione delle opposizioni agli atti esecutivi, per le quali le parti non siano già decadute.

Tale udienza rappresenta altresì il luogo istituzionale ove le parti possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita.

Il legislatore della riforma, modificando il sistema precedente e sempre nel contesto accelerativo del processo esecutivo, ha previsto al terzo comma dell'art. 569 c.p.c. che la vendita dell'immobile pignorato avvenga dapprima senza incanto e in caso infruttuoso, con incanto.

Infatti, con l'ordinanza di cui al più volte citato art. 569 c.p.c., il giudice *"se non vi sono opposizioni o se su di esse si raggiunge l'accordo delle parti comparse"* dispone la vendita senza incanto, fissando un termine compreso tra novanta e centoventi giorni successivi all'udienza stessa, entro il quale, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, può fare offerte per l'acquisto dell'immobile.

Con la medesima ordinanza, il giudice stabilisce le modalità della cauzione, fissa *"al giorno successivo alla scadenza del termine"*, l'udienza per la deliberazione sulle offerte medesime e per l'eventuale gara tra gli offerenti nonché le modalità ed i termini per la vendita all'incanto per il caso in cui non sia possibile, per le ragioni che vedremo dopo, la vendita senza incanto.

Come abbiamo detto, i provvedimenti del giudice appena illustrati, sono pronunciati solo nel caso in cui non vi siano state opposizioni ovvero su di esse sia stato raggiunto l'accordo delle parti comparse.

Nell'ipotesi ciò non accadesse, il quarto comma dell' art. 569 c.p.c. prevede che *" il Tribunale decide le (opposizioni) con sentenza e quindi il giudice dell'esecuzioni dispone la vendita con ordinanza"*.

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

PARTE SPECIALE I

Maurizio Sala © Milano giugno 2006

Pag. 5

L'opposizione determina, quindi, la sospensione del processo esecutivo con conseguente impossibilità di fissazione della vendita che, per l'appunto, potrà avvenire solo dopo emessa sentenza di rigetto dell'opposizione medesima. Qualora, invece, la sentenza accogliesse l'opposizione, essa dovrà altresì contenere la pronuncia di nullità dell'atto impugnato e di tutti quelli eventualmente da lui inficiati, con ripresa del processo esecutivo a partire dall'ultimo atto valido effettuato.

Con l'ordinanza di vendita il giudice fissa altresì 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 iscritti o privilegiati di cui all'art. 498, non comparsi.

Come abbiamo appena visto, nel nuovo sistema non è più riservata al giudice la possibilità di scelta tra vendita senza incanto e con incanto, costituendo ora la prima una fase necessaria per l'ammissibilità della seconda. Tutto ciò, nel più volte richiamato intendimento di velocizzare il processo espropriativo.

d) la pubblicità

Quanto alla pubblicità riportiamo il testo dell'art. 490 c.p.c., il cui contenuto ci pare sufficientemente chiaro da non necessitare di ulteriori precisazioni.

“Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia [534 comma 2, 570, 576 comma 2, 584 comma 2; 173 att.], un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere affisso per tre giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo. In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell' articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Il giudice dispone inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali e, quando occorre, che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. La divulgazione degli avvisi con altri mezzi diversi dai quotidiani di informazione deve intendersi complementare e non alternativa. Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata. Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore.”

e) la vendita senza incanto

A conclusione di questo nostro intervento, tratteremo di seguito del procedimento di vendita senza incanto evidenziando i casi nei quali esso non si può svolgere ovvero concludere.

Preliminarmente, il cancelliere deve provvedere alla pubblicità nei termini indicati al paragrafo precedente, indicando, tra l'altro, il valore dell'immobile, il sito internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, il nome ed il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche sulle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque ne abbia interesse.

Le offerte di acquisto, come già abbiamo rilevato, possono essere fatte da chiunque tranne che dal debitore, sia personalmente che tramite procuratore legale, che può riservare di indicare il nome del proprio mandante nei tre giorni successivi a quello dell'avvenuta aggiudicazione, depositando altresì il relativo mandato.

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare
PARTE SPECIALE I

L'offerta deve essere presentata in cancelleria e contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione.

L'offerta è inefficace se:

- a) perviene oltre il termine fissato dal giudice nell'ordinanza di vendita,
- b) se il prezzo è inferiore a quello determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.,
- c) se non viene prestata cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa con le formalità di cui all'art. 571, quarto comma, c.p.c. ed è irrevocabile salvo che 1) il giudice ordini l'incanto 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione senza che sia stata accolta.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. il giudice sente sull'offerta le parti ed i creditori iscritti e non intervenuti.

Se l'offerta supera di un quinto il valore dell'immobile, la stessa è senz'altro accolta.

Nel caso l'offerta sia inferiore a tale valore, il giudice *“non può far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore procedente, ovvero se il giudice ritiene che vi è seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto, che, quindi, ha luogo alle condizioni e nei termini fissati dal giudice stesso nell'ordinanza di vendita”*.

L'art. 573 c.p.c. disciplina il caso in cui vi siano più offerte, in presenza delle quali il giudice invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto.

Immutato è rimasto, invece, l'art. 574 c.p.c. relativo al decreto del giudice quando È fatto luogo alla vendita, nel quale deve essere indicato il modo e il tempo nel quale deve essere fatto il versamento del prezzo, avvenuto il quale, sarà successivamente emesso il decreto di trasferimento.

Maurizio Sala avvocato in Milano e Bucarest

Articolo redatto da Maurizio Sala per Ipsoa e pubblicata sulla rivista Immobili & Proprietà, qui riproposto per gentil concessione di Ipsoa spa

Le esecuzioni immobiliari dopo le varie leggi di riforma del processo civile ed esecutivo in particolare

PARTE SPECIALE I

Maurizio Sala © Milano giugno 2006

Pag. 7