



**aiga** Associazione  
Italiana  
Giovani  
Avvocati

Sezione di Mantova

# LE NOVITA' IN TEMA DI ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

*Mantova, 8 ottobre 2015*

*Dott.ssa Annamaria Bellutti  
Avv. Alessia Lomaglio*

# La ratio della riforma:

- Riduzione dei tempi di vendita
- Soppressione di norme desuete



# Art. 567 c.p.c.

## Istanza di vendita

- Termine per l'allegazione della documentazione catastale e ipotecaria dell'immobile da 120 a 60 giorni dal deposito del ricorso
- Proroga di non oltre 60 giorni
- Termine concesso dal Giudice di 60 giorni

Vigenza: alle procedure iniziate successivamente alla data di entrata in vigore del decreto

# Art. 568 c.p.c.

## Determinazione del valore dell'immobile

Abrogato il riferimento al diritto del direttario, già superata con L. 30/07/1984 n. 399

**Il valore dell'immobile è determinato dal Giudice:**

- Valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato

**Valore di mercato?**

- **Calcolo superficie dell'immobile** (superf. commerciale, valore per mq e valore complessivo)
- **Riduzione del valore per:**
  - assenza garanzia per vizi; oneri di regolarizzazione urbanistica; stato d'uso e manutenzione , stato di possesso, vincoli e oneri giuridici, spese condominiali insolute.

**Vigenza: alle procedure pendenti, quando il giudice dispone una nuova vendita.**

# Art. 173 –bis disp att. c.p.c.

## Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto

Nella relazione (depositata 30 gg. prima dell'udienza e non più 45) il perito deve precisare:

- Nel caso di opere abusive, se ci sia possibilità di sanatoria e gli eventuali costi;
- La presenza di istanze di condono, lo stato del procedimento, costi aggiuntivi,
- Se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Vigenza: alle procedure pendenti, quando il giudice dispone una nuova vendita.

# Art. 161 disp. att. c.p.c.

## Giuramento dell'esperto e dello stimatore

---

Il compenso dell'esperto e dello stimatore nominato dal Giudice o dall'Ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al 50% del compenso calcolato sulla base del valore di stima.

# Art. 569 c.p.c.

## Provvedimento per l'autorizzazione della vendita

---

Termine per la nomina dell'esperto e la fissazione dell'udienza → 15 gg (prima 30) dal deposito della documentazione

Giuramento dell'esperto → in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione

Fissazione udienza → tra la data del provvedimento e la data per l'udienza non possono decorrere più di 90 gg (prima 120)

(continua)

## Art. 569 c.p.c.

### - Ordinanza:

- Termine per offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571.
- Modalità con cui deve essere prestata la cauzione
- Se la vendita è fatta in uno o più lotti
- Prezzo base a norma dell'art. 568;
- L'offerta minima (v. art. 571 c.p.c.);
- Il termine, non superiore a 120 gg dall'aggiudicazione entro il quale il prezzo deve essere depositato;
- Modalità di deposito del prezzo;
- Possibilità di disporre il versamento rateale del prezzo, entro un termine di 12 mesi, quando ricorrono giustificati motivi
- Vendita con incanto solo se si ritiene che tale vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568.



## TRIBUNALE ORDINARIO di MANTOVA

nella procedura esecutiva n.            ruolo gen.esecuz.

....Il giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Laura De Simone

- esaminati gli atti e la documentazione depositata;
- premesso che l'esperto ha già depositato la stima del compendio pignorato;
- vista l'istanza di vendita avanzata da creditore munito di titolo esecutivo;
- ritenuto che debba essere disposta la sostituzione del debitore nella funzione di custode ex art. 559 IV co. c.p.c.;
- visto l'art.13 del D.L. 83/2015;
- visto il novellato art.591 bis c.p.c.;
- valutato che non si ravvisa l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ai sensi del comma secondo della norma indicata e quindi va disposta la delega del compimento delle operazioni di vendita ad un professionista, secondo le modalità indicate al terzo comma dell'art.569 c.p.c.;

visto l'art.560 III co. c.p.c., ...

### STABILISCE

- l'ammontare della cauzione**, non inferiore al decimo (1/10) del prezzo offerto mediante deposito di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) intestato al Professionista delegato;
- il prezzo base nell'importo pari al valore determinato dall'esperto nominato ridotto del 15%;**
- l'offerta minima nell'importo pari al prezzo come sopra determinato ridotto del 25%;**
- termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo** mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato, salvo l'ipotesi di cui all'art. 41 comma IV e V D.Lgs. n. 385/93, in cui, se non intenderà avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal V comma, l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente alla BANCA procedente quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese dedotta la cauzione già versata, e l'eventuale residuo prezzo mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato.

....

(continua)

## Art. 569 c.p.c.

Il giudice può stabilire che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara e l'incanto, nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematica.

Art. 173 quinquies: la cauzione è consentita anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta

Vigenza: alle procedure pendenti, quando il giudice dispone una nuova vendita.

# Art. 571

## Offerte d'acquisto

---

L'offerta NON è efficace se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo stabilito nell'ordinanza

Vigenza: alle procedure pendenti, quando il giudice dispone una nuova vendita.

# Art. 572

## Deliberazione sull'offerta (unica)

Offerta = o > al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita



Accoglimento offerta

Offerta < in misura non superiore a  $\frac{1}{4}$  al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita



Accoglimento offerta se il GE ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non ci sono istanze di assegnazione

(Continua)  
Art. 572



E' stato eliminato il riferimento alla possibilità che l'offerta fosse superiore di  $1/5$  rispetto al valore dell'immobile

Allo stesso modo, è stato eliminato il riferimento al fatto che il GE poteva non far luogo alla vendita nel caso ritenesse probabile che la vendita all'incanto potesse aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene

# Art. 573 c.p.c.

## Gara tra gli offerenti

Se il prezzo offerto è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita

In presenza di istanze di assegnazione



Il G.E., a seguito di gara, se il prezzo rimane inferiore, procede all'assegnazione e non alla vendita.

Art. 590 c.p.c.:  
Se non ci sono offerte assegnazione

senza istanze di assegnazione



Il G.E. se ci sono più offerte invita alla gara

Se le offerte sono uguali e nessuno vuole aderire alla gara vince l'offerta presentata per prima

Se le offerte sono diverse e nessuno vuole aderire alla gara vince la miglior offerta

Se gli offerenti partecipano alla gara, vince l'offerta più alta.

(continua)

# Art. 573 c.p.c.

## MIGLIOR OFFERTA

=

Valutazione su:

- entità del prezzo;
- cauzioni prestate;
- forme, modi e tempi del pagamento;
- ogni elemento utile.

Vigenza: alle procedure pendenti, quando il giudice dispone una nuova vendita.

# Art. 574 c.p.c.

## Provvedimenti relativi alla vendita

Se l'ordinanza ha previsto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente:

Il GE può autorizzare l'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 assic. o interm. finanziari per un importo pari ad almeno il 30% del prezzo di vendita.

Il Ge individua la categoria professionale alla quale deve appartenere il soggetto che può rilasciare la fideiussione.

La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro 30 giorni dall'adozione del provv. di cui all'art. 587 comma 1 .., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile. La fideiussione è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del Giudice

Vigenza: alle procedure pendenti, quando il giudice dispone una nuova vendita.



# Art. 587 c.p.c.

## Inadempienza dell'aggiudicatario

### Decadenza dell'aggiudicatario:

- In caso di mancato deposito del prezzo nel termine stabilito
- In caso di mancato versamento anche di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine



- Perdita delle rate versate a titolo di multa
- Ordine di rilascio dell'immobile (se c'è stata immissione nel possesso)

# Art. 588 c.p.c.

## Termine per l'istanza di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data **dell'udienza fissata per la vendita** (tolto il riferimento all'incanto), può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 per il caso in cui la vendita non abbia luogo. (tolto: per mancanza di offerte)

Vigenza: alle procedure pendenti, quando il giudice dispone una nuova vendita.

# Art. 589 c.p.c.

## Istanza di assegnazione

---

*«L'istanza di assegnazione 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 per cui è presentata»*

Prima: ...prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

# Art. 591 c.p.c.

## Provvedimento di amministrazione giudiziaria o di incanto

«In caso di mancanza di offerte e domande di assegnazione, il GE.....pronuncia nuova ordinanza ai sensi dell'art. 576 perché si proceda a incanto, sempre che ritenga 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.»

«In quest'ultimo caso il giudice può stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto.»

Se sono stabilite nuove condizioni di vendita o nuovo prezzo il GE assegna nuovo termine per proposte d'acquisto ex art. 571.

Se al secondo tentativo (vendita senza incanto?) la vendita non ha luogo e ci sono domande di assegnazione



Assegnazione ai creditori richiedenti, fissando un termine entro il quale l'assegnatario deve versare eventuale conguaglio

# Art. 591 bis c.p.c.

## Delega delle operazioni di vendita

**Obbligatorietà** della delega ad un notaio, a un avvocato o a un commercialista

**salvo che...**

Il giudice, sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza di provvedere direttamente a tutela degli interessi delle parti.

IL GE, sentito l'interessato, dispone la revoca della delega se non vengono rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni, salvo che il professionista dimostri che il mancato rispetto dei termini e delle direttive sia dipeso da cause a lui non imputabili.

# Art. 591 ter c.p.c.

## Ricorso al giudice dell'esecuzione



Contro l'ordinanza del Giudice è ammesso il reclamo ai sensi dell'art. 669 terdecies (reclamo contro i provvedimenti cautelari) nel termine perentorio di 15 giorni dalla pronuncia.



**aiga** | Associazione  
Italiana  
Giovani  
Avvocati

Sezione di Mantova

...grazie per l'attenzione!

*Avv. Alessia Lomaglio*