

INFORMAZIONI PER I PARTECIPANTI ALLE ASTE

Offerte nella vendita senza incanto.

A norma del nuovo art. 570 c.p.c., dell'ordine di vendita è dato, a norma dell'art. 490 c.p.c., pubblico avviso, da cui deve risultare tra l'altro il valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., il sito Internet sul quale è pubblicata la relativarelazione di stima, il nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore.

Ai sensi del novellato art. 571 c.p.c., le offerte senza incanto devono essere depositate in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta.

L'offerta è irrevocabile, salvo che: 1) il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573; 2) il giudice ordini l'incanto; 3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. La norma fa riferimento solo al cancelliere - e non al notaio o altro professionista delegato - per la ricezione delle offerte senza incanto: sorge quindi il dubbio se la delega possa estendersi anche a tali attività. A norma dell'art. 572 c.p.c., se l'offerta è superiore ad 1/5 del valore di perizia, essa è senz'altro accolta; in mancanza, 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. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza di vendita pronunciata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. In caso di più offerte senza incanto, il giudice invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, ex art. 573 c.p.c.

A norma del nuovo art. 173-quinquies disp. att. c.p.c., il giudice, con l'ordinanza di vendita di cui all'articolo 569, terzo comma, c.p.c., può disporre che la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 571 del medesimo codice possa avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico o deposito su conto bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire e mediante la comunicazione, a mezzo telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui allo stesso articolo 571. L'accredito di cui al primo comma deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto. Quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni.

Cauzione nella vendita con incanto.

Ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 5, c.p.c., l'ammontare della cauzione richiesta agli offerenti non può essere superiore ad 1/10 del prezzo base d'asta.

A norma dell'art. 580 c.p.c., se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Deposito delle spese della vendita con incanto.

Nel nuovo testo dell'art. 580 c.p.c. non si parla più di deposito dell'ammontare approssimativo delle spese di vendita; non sembra, peraltro, che ciò incida sul potere del giudice dell'esecuzione (o del notaio o professionista delegato) di disporre tale deposito nell'ordinanza di vendita o nell'avviso d'asta.

Of erte dopo l'incanto.La modifica dell'art. 584 c.p.c. reca importanti novità nella disciplina delle offerte dopo l'incanto, che devono ora essere superiori di 1/5 (non è più sufficiente 1/6) rispetto al prezzo di aggiudicazione.

Il termine di dieci giorni dall'incanto è perentorio solo per il primo offerente, in conformità a quanto già riteneva la giurisprudenza.

La cauzione da versarsi deve essere pari al "doppio della cauzione versata ai sensi dell'articolo 580": al doppio, quindi, della cauzione già parametrata rispetto al prezzo base d'asta originario (senza alcuna parametratura, quindi, rispetto al valore di offerta attuale): con una rilevante innovazione, quindi, rispetto al passato, allorché la giurisprudenza riteneva che la cauzione non dovesse essere inferiore al decimo del prezzo proposto dall'offerente. Nulla si dice relativamente al deposito delle spese di vendita: non sembra vi sia motivo però per discostarsi dall'orientamento della giurisprudenza, che richiedeva il deposito nella misura fissata dal giudice o dal notaio delegato (Cass. 22 settembre 2000 n. 12544).

Alla gara possono partecipare, oltre gli offerenti in aumento e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal giudice, abbiano integrato la cauzione nella misura di cui al secondo comma. E' quindi preclusa la partecipazione alla gara da parte di altri soggetti.

Della gara viene dato pubblico avviso a norma dell'art. 570 (che richiama a sua volta l'art. 490 c.p.c.): ciò comporta la necessità di reiterare l'intera pubblicità (affissione all'albo del tribunale, pubblicità su quotidiani, su internet, ecc.).

Nel caso di diserzione della gara, l'aggiudicazione diventa definitiva, ed il giudice pronuncia, salvo che ricorra giustificato motivo, a carico degli offerenti la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Pertanto la diserzione determina caducazione dell'offerta, e definitività dell'aggiudicazione a favore dell'aggiudicatario provvisorio del precedente incanto.

Anche questa è una rilevante novità, posto che in passato la diserzione della gara determinava l'aggiudicazione a favore del nuovo offerente (Cass. 15 gennaio 1970 n. 88).

Finanziamenti all'aggiudicatario.

A norma dell'art. 585, comma 3, c.p.c., se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. Si tratta del finanziamento, fondiario o meno, con concessione di ipoteca su cosa altrui, ex art. 2822 c.c., che verrà iscritta solo a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento (cfr. Petrelli, *Formulario notarile commentato*, II, Milano 2001, p. 842). La legge impone ora che il contratto di finanziamento debba prevedere l'erogazione diretta a favore della procedura; il decreto deve fare menzione di tale finanziamento, affinché il conservatore possa eseguire contestualmente trascrizione ed iscrizione. Resta ovviamente impregiudicata la diversa prassi di stipulare il contratto di finanziamento contestualmente all'emanazione del decreto di trasferimento (nel qual caso la trascrizione può avvenire anche prima dell'iscrizione).

Decreto di trasferimento.

Viene precisato che deve essere ordinata, nel decreto di trasferimento, anche la cancellazione delle ipoteche e pignoramenti successivi alla trascrizione del pignoramento (ancorché, quindi, inefficaci ex art. 2913 c.c.). Ciò in conformità alla tesi, espressa in passato, che sollecitava a tal fine l'aggiornamento delle visure ipotecarie prima dell'emanazione del decreto di trasferimento. La disposizione si presta ad essere estesa alle altre formalità strumentali all'esecuzione (come i sequestri), ma non alle domande giudiziali, ed alle altre formalità di cui non può essere ordinata la cancellazione con decreto.