

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il caso

Può essere presentata dal creditore se l'incanto non avviene per mancanza di offerte

**Inadempimento dell'aggiudicatario,
prevista una nuova gara
se non si versa il prezzo stabilito**

Case all'asta, tutte le regole dell'istanza di assegnazione

Il caso dell'inadempimento dell'aggiudicatario si verifica quando quest'ultimo non versa nel termine stabilito il prezzo dell'aggiudicazione. Ed è regolato dall'articolo 587 del codice di procedura civile. Il giudice dell'esecuzione, in questo caso, dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e dispone, da una parte, l'acquisizione alla procedura della cauzione già versata e dall'altra una nuova vendita. In caso di mancato versamento del prezzo entro i termini, infatti, non si può procedere al trasferimento della proprietà del bene attraverso il decreto di trasferimento. L'inadempimento e la conseguente decadenza dell'aggiudicatario rendono quindi necessario un nuovo esperimento di vendita, riportando la procedura esecutiva al momento immediatamente precedente a quello dell'inadempimento. La cauzione viene invece definitivamente acquisita alla procedura e si aggiungerà alle somme che verranno ricavate dalla vendita successiva, determinando un importo complessivo su cui concorreranno i creditori al termine del procedimento. Ma il complicarsi della procedura determinato dall'inadempimento dell'aggiudicatario può comportare una serie di problemi successivi. Il primo effetto, infatti, sarà con ogni probabilità quello di un appesantimento dei costi del procedimento. In secondo luogo è possibile anche che con la nuova vendita si ottenga un risultato peggiore di quello precedente, che cioè il prezzo ricavato sia

inferiore a quello dell'aggiudicazione che è stata dichiarata decaduta. Anche questa ipotesi viene regolata dall'articolo 587 del codice di procedura civile. E di conseguenza sarà proprio l'aggiudicatario inadempiente a doversi fare carico del problema. Infatti, la compensazione del prezzo dovrà essere addebitata all'aggiudicatario inadempiente, che dovrà quindi versare la cauzione e pagare l'eventuale differenza tra il prezzo fissato nella prima vendita e quello che si è riusciti a ottenere nella seconda. Ricordiamo che la riforma della procedura esecutiva ha dato preferenza in prima battuta alla vendita senza incanto, cioè alla presentazione di offerte in busta chiusa. Il giudice dovrà esaminare l'offerta più alta e fare la propria deliberazione dopo aver deciso se il prezzo è congruo rispetto al valore dell'immobile. Può però accadere che il giudice dell'esecuzione ritenga che il prezzo offerto non sia congruo. E comunque può ritenere che l'immobile possa valere di più tenendo conto dell'interesse dimostrato da un'ampia partecipazione alla gara. In questo il giudice dell'esecuzione, dopo aver fatto il tentativo della vendita senza incanto, può ripetere la gara. E può ripeterla con una vendita all'incanto, cioè con un'asta che termina con l'aggiudicazione al migliore offerente. Il tutto si conclude con il decreto di trasferimento, cioè con il titolo esecutivo che permette di ottenere la proprietà dell'immobile.

L'art. 588 del codice di procedura civile prevede che ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'incanto, possa presentare al giudice dell'esecuzione istanza di assegnazione del bene immobile pignorato per il caso in cui la vendita all'incanto non abbia luogo per mancanza di offerte", dice l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziarie. Sebbene il termine per proporre l'istanza relativa sia stato anticipato rispetto alla disciplina previgente, l'assegnazione continua ad essere disposta dal giudice soltanto se la vendita all'incanto non si è compiuta per mancanza di offerte, rimanendo soggetta a diversa interpretazione in dottrina la questione ove siano presentate offerte inefficaci o nulle. A riguardo occorre precisare che la Suprema Corte con sentenza n.16799 del 20/06/2008 ha affermato che nel procedimento esecutivo, in base alla normativa di cui agli artt. 588 e 590 del codice di procedura civile, affinché il giudice possa disporre l'assegnazione del bene, che è onere del creditore richiedere, è necessario che non vi siano offerte all'incanto che, per l'espropriazione immobiliare, costituisce

un presupposto necessario al cui espletamento ancorché infruttuoso, è subordinata la possibilità per il giudice dell'esecuzione di disporre il passaggio all'assegnazione del bene pignorato. Prosegue l'avvocato Sposato: "Pertanto i due mezzi di soddisfazione coattiva del credito non sono tra loro sin dall'inizio in concorso alternativo ma successivo, dovendosi tentare la vendita con incanto almeno una volta per poter poi, in caso di insuccesso, procedere al mezzo sussidiario di realizzazione del credito costituito dall'assegnazione. La relativa istanza deve contenere, a pena di inefficacia, l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore di stima dell'immobile e a quello delle spese procedurali e dei crediti con prelazione anteriore. Se nella procedura non si sono verificati interventi, né risulta che vi sia alcuno dei creditori iscritti, il procedente, in base al disposto di cui al secondo comma del nuovo testo dell'art. 589 del codice di procedura civile, può chiedere l'assegnazione del bene offrendo di pagare la differenza fra il suo credito e il valore di stima dell'immobile, oltre le spese". Il giudice dell'esecuzione provvede con ordinanza, fissando il termine

entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio, ovvero stabilendo termini e modalità per il pagamento dell'intero prezzo, se dovuto. Avvenuto il pagamento, il giudice pronuncia il decreto di trasferimento in favo-

re del creditore assegnatario, come stabilito dall'art. 596 secondo comma del codice di procedura civile. "L'istituto dell'assegnazione dei beni non è applicabile nella procedura fallimentare per il maggior ri-

gore cui essa è sottoposta e per il principio della par condicio creditorum che sarebbe violato dalla preferenza del creditore assegnatario (Cass. Civ. 22.7.1983 n. 5069)", conclude l'avvocato Sposato.

Le risposte ai vostri dubbi

Ho comprato un negozio in asta e chi lo occupa mi ha esibito un contratto registrato con una scadenza fra quindici anni. Quando ho comprato si sapeva che c'era un contratto di locazione opponibile ma non così lungo. Si può consentire una cosa del genere?

l'art. 1599 cod. civ. (Cass. I sez. 9.1.2003 n.111).

Lo scopo della procedura esecutiva del resto è quello di realizzare il prezzo più elevato nell'interesse comune di tutte le parti del procedimento (debitori e creditori procedenti).

Il termine di durata della locazione, pertanto, dovrà essere ricondotto all'ordinario termine legale che, nel caso di specie, trattandosi di immobile commerciale, sarà di sei anni.

Si segnala, inoltre, che per consolidata giurisprudenza, in pendenza della procedura esecutiva è preclusa la possibilità di rinnovo tacito del contratto in quanto il rinnovo dovrà essere espressamente autorizzato dal Giudice dell'esecuzione (Cass. III sez. 25.2.1999 n. 1639 e Cass. III sez. 13.12.2007 n. 26238).

(a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)

Nel caso proposto dal lettore, sembra che si prospetti l'ipotesi di pignoramento trascritto successivamente alla stipula del contratto di locazione che, anche se registrato, non sia stato trascritto.

In materia di locazione di immobile pignorato occorre precisare che la locazione ultranovennale non trascritta non è opponibile all'aggiudicatario di un immobile considerato che la norma dell'art. 2923 cod. civ. non prevede la possibilità che l'acquirente si faccia carico dell'obbligo di rispettare la locazione, diversamente da quanto previsto in materia di vendita volontaria al-