

L'analisi

Accordo tra Abi e Tribunali: 90 banche convenzionate. Restituito l'acconto a chi non si aggiudica il bene

Dopo la vendita all'incanto? Dieci giorni di tempo per offrire "un quinto in più"

L'art. 584 del codice di procedura civile stabilisce che, avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni. "Ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziarie. L'offerta può essere presentata personalmente dall'interessato o da un avvocato, anche per persona da nominare e deve contenere il nome del giudice, il riferimento della data di aggiudicazione provvisoria del bene, i dati anagrafici dell'offerente e ogni altra utile indicazione come previsto dall'art. 571 dello stesso codice di rito. "E' importante rilevare che con la riforma introdotta dalla Legge n. 80 del 2005 - prosegue l'avvocato Sposato - si è voluto imprimere un carattere sanzionatorio diretto a correggere quello che poteva ravvisarsi come un uso improprio dell'istituto, avendo previsto il legislatore che debba essere prestata cauzione per una somma pari al doppio di quella versata ai sensi dell'art. 580 del codice di procedura civile e che essa sia incamerata alla procedura ove nessuno degli offerenti in aumento partecipi alla nuova gara indetta dal giudice".

La norma prevede oggi che alla gara indetta a seguito delle offerte successive all'incanto possano partecipare esclusivamente gli offerenti in aumento,

l'aggiudicatario provvisorio ed i partecipanti al precedente incanto che, nel termine stabilito, integrino la cauzione fino a raggiungere i due decimi del prezzo base d'asta. Tale termine è perentorio come quello che ad esso segue con il provvedimento che indice la gara stabilito dal giudice per la presentazione di altre offerte in aumento. Verificata la regolarità delle offerte il giudice, indice la gara, della quale in cancelliere dà pubblico avviso e comunicazione all'aggiudicatario ed alla quale, come detto, possono partecipare anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato, abbiano integrato la cauzione. Si è dubitato se la gara debba aver luogo anche quando vi sia stata soltanto un'offerta in aumento. L'opinione prevalente è per la risposta affermativa, non lasciando spazio a diverse interpretazioni il disposto dell'articolo in esame. "Il compimento della pubblicità, infatti, non avrebbe alcuna logica - conclude Sposato - se il giudice dovesse procedere automaticamente all'aggiudicazione in favore di colui che ha proposto offerta in aumento di quinto. Senza tralasciare di considerare che l'offerta dell'aggiudicatario provvisorio resta ferma, essendovi così almeno due soggetti portatori di un interesse attuale allo svolgimento della gara".

Case all'asta, mutui più facili per privati e famiglie

Un contratto preliminare garantirà l'erogazione del capitale in caso di aggiudicazione

Da una parte l'obiettivo di rendere il mercato delle aste immobiliari più trasparente e accessibile a tutti, dall'altra l'intervento del sistema bancario che si è attivato per agevolare la partecipazione alle aste giudiziarie. Risultato: è diventato più facile acquistare casa partecipando alle gare bandite dai Tribunali, anche perché, partendo dalle convenzioni con quattro Tribunali - Monza, Novara, Alba e Roma - dopo sette anni oltre 90 tribunali italiani hanno convenzioni con oltre 120 banche, grazie a un particolare accordo tra l'Abi (l'associazione che raggruppa gli istituti bancari) e i Tribunali. Così, sulla scorta delle prime esperienze "virtuose" è nata l'iniziativa "mutuo facile". La questione del finanziamento e la mancanza di liquidità erano, in passato, proprio alcuni degli ostacoli che si frapponevano alla partecipazione alle aste.

Ora, invece, la partecipazione alle aste giudiziarie è accessibile a tutti per davvero. Non che prima non lo fosse. Però lo era solo sulla carta, dal momento che per poter prendere parte a un'asta indetta da un Tribunale, bisognava disporre immediatamente, e in denaro contante, dell'intero importo necessario. E questo dettaglio della normativa che regola simili aggiudicazioni, di fatto costituiva una sorta di sbarramento a un gran numero di potenziali acquirenti. Ora in-

vece, con l'intesa Abi-Tribunali, ogni cittadino che intenda partecipare all'asta può stipulare un contratto preliminare di mutuo che prevede l'erogazione solo in caso di aggiudicazione. Significa che acquistare un immobile alle aste giudiziarie, richiedendo un mutuo con modalità rapide e semplici, è ora possibile utilizzando le procedure definite fra l'Abi e i diversi Tribunali italiani. Queste procedure prevedono che nel momento in cui il giudice dispone la pubblicazione dell'avviso di vendita dell'immobile sui quotidiani viene indicata anche la possibilità di ottenere da parte delle banche che aderiscono all'iniziativa un mutuo ipotecario per un importo fino al 70-80% del valore dell'immobile.

I cittadini interessati, prima dello svolgimento dell'asta, possono contattare una delle banche indicate in uno specifico elenco suddiviso per regioni e per sedi di Tribunale (consultabile sul sito dell'Abi). La banca contattata avvierà l'istruttoria per la concessione del mutuo (alle condizioni dalla stessa offerta). Se l'istruttoria darà esito positivo seguirà la stipula di un preliminare di mutuo: il denaro verrà effettivamente erogato dalla banca solo se l'interessato, a seguito della vendita, si aggiudica l'immobile; in caso contrario il preliminare non ha alcun effetto. Dunque, l'acquisto partecipando a una gara è ormai

molto simile a quello compiuto nel mercato immobiliare ordinario.

Avviate nel 2003, le procedure - che oggi interessano per l'esattezza 88 Tribunali - sono state aggiornate dall'Abi, in collaborazione con il Consiglio nazionale del notariato (Cnn), alla luce della riforma del processo esecutivo. L'obiettivo che si è voluto perseguire è quello di aprire il mercato delle aste giudiziarie alle famiglie e alla generalità dei cittadini, innovando profondamente un settore che è stato prima appannaggio solo di alcuni soggetti. Le procedure per l'erogazione dei finanziamenti sono il frutto di un lavoro condiviso fra Abi e Consiglio nazionale del notariato, considerando le diverse esigenze organizzative dei vari Tribunali. Stipula del contratto definitivo di mutuo, della concessione dell'ipoteca e dell'emissione del decreto, fino all'emissione del decreto di trasferimento, tutti gli atti sono in sequenza e ben coordinati. Ma quanto è grande questo mercato parallelo? Conta circa 8 mila immobili l'anno. Tanti, infatti, sono i beni immobiliari (abitazioni, edifici industriali, terreni, complessi commerciali) che ogni anno vengono messi all'asta in seguito a fallimenti o esecuzioni forzate, come i pignoramenti ipotecari.

Come essere informati delle gare? Il giudice dell'esecuzione con l'ordinanza di vendita dispone la pubblicazione

sui quotidiani nazionali e locali dell'avviso della vendita contenente gli estremi dell'immobile, il prezzo base d'asta, la data in cui l'asta si terrà, e i riferimenti per l'individuazione della procedura. Dunque, è possibile essere informati in modo puntuale. Nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta (indicativamente non superiore a 4-5 mesi) il partecipante interessato dovrà contattare la banca prescelta, che comunicherà l'esito dell'istruttoria almeno 15 giorni prima dell'asta, con l'indicazione dell'importo massimo mutuabile. L'impegno alla stipulazione del mutuo alle condizioni concordate dovrà essere formalizzato mediante redazione di un preliminare, sottoposto all'aggiudicazione e al successivo trasferimento del bene all'aggiudicatario-mutuatario. Da tale contratto preliminare la banca potrà sciogliersi, sia per giusta causa, secondo il disposto dell'articolo 1822 c.c., per oggettiva modifica delle condizioni patrimoniali e reddituali del mutuatario; sia nell'ipotesi in cui sull'immobile risultino vizi ai sensi dell'articolo 1490 del c.c., ovvero gravami non cancellabili con la trascrizione del decreto di trasferimento.

Se a seguito dell'asta colui che ha richiesto il mutuo non risulterà aggiudicatario del bene, il preliminare di mutuo si risolverà automaticamen-

te, senza alcun addebito ulteriore rispetto alle spese di istruttoria. Se, invece, il "promissario mutuatario" si aggiudicherà il bene, il giudice ordinerà il pagamento del prezzo entro sessanta giorni dalla data di aggiudicazione. Le nuove procedure hanno anche ottenuto l'apprezzamento di alcune associazioni dei consumatori.

Continuano, intanto, gli incerti sul territorio per estendere la rete delle convenzioni. Ma è obbligatorio rivolgersi alle banche convenzionate per avere un mutuo destinato all'acquisto di un immobile all'asta, oppure ci si può rivolgere anche alla propria banca di fiducia anche se questa non è convenzionata? "Non ci sono vincoli - spiega l'Abi - La prassi è identica a quella seguita in caso di richiesta di un mutuo per l'acquisto di un immobile qualsiasi. La banca chiede tutta la documentazione necessaria a valutare l'affidabilità creditizia, ogni cittadino è libero di rivolgersi a qualsiasi sportello bancario, anche se praticamente la maggioranza delle banche è convenzionata con i tribunali e può supportare l'acquirente". Comunque, può essere consigliabile rivolgersi alla banca convenzionata perché questa conosce la procedura per rendere più scorrevole la vendita e la partecipazione alla gara.

Le risposte ai vostri dubbi

Mi accingo a partecipare ad una asta fallimentare per un complesso di beni immobili che in parte risultano affittati dal curatore del fallimento e che per altri aspetti di eredità comuni e terreni agrari possono presentare problemi per le prelazioni. Ho parlato con il curatore del fallimento che mi assicura che non ci sono problemi. L'avvocato Morrone può confermarci la versione del curatore? Grazie.

In materia di vendite fallimentari i diritti di prelazione (urbana, agraria o ereditaria) non trovano applicazione. La giurisprudenza con orientamento consolidato ha più volte ribadito l'insussistenza del diritto di prelazione del conduttore previsto dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978 n. 39, anche quando la locazione sia stata posta in essere dagli organi fallimentari. (Cass. 20 gennaio 1994/459). A tale conclusione si perviene non solo argomentando dal dato incontestabile della natura coattiva delle vendite fallimentari e, quindi, sulla natura non volontaria dell'alienazione, ma anche sull'incompatibilità del diritto di prelazione con il procedimento fallimentare che ha esigenze prevalentemente pubblicistiche. Anche in materia di prelazione ereditaria, che la legge riconosce al coerede con il fine di impedire l'ingresso di un estraneo nella comunione ereditaria, il presupposto è la volontarietà dell'alienazione, circostanza questa, ovviamente, non riscontrabile nelle vendite coattive (Cass. 7 luglio 1999 n. 7056). Il legislatore, inoltre, in materia di prelazione agraria (Legge 26 maggio 1965 n. 590, art. 8) esclude espressamente la sussistenza del diritto di prelazione nei casi di vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento ed espropriazione, per pubblica utilità.

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