

Piazzetta MONTE 1

**Trimestrale Informativo
sul Mercato NPLs**

ANNO XII, N. 40 - III-IV T. 2015



Sommario

2 | **INTRODUZIONE**
Cesare Fiadini

6 | **LA LOGICA DEL FARE**
Dott.ssa Laura Rizzo

9 | **PRINCIPALI CRITICITÀ DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

10 | **L'EVENTO "PRINCIPALI CRITICITÀ DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI E DECRETO LEGGE 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN LEGGE 132/2015"**
Dott.ssa Marisa Acagnino

13 | **PRINCIPALI CRITICITÀ DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI E DECRETO LEGGE 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN LEGGE 132/2015**
Dott. Franco De Stefano

23 | **IL RUOLO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE NELLA DISTRIBUZIONE DELLE SOMME RICAVATE DALLA VENDITA: PIANO DI RIPARTO PARZIALE**
Luciana Barreca

29 | **LA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO: UNO STRUMENTO ESSENZIALE PER LA TUTELA DEGLI INTERESSI DELLE PARTI E PER L'EFFICIENZA DEL PROCESSO - AMBITO DI APPLICAZIONE E POTERI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**
Prof. Salvatore Ziino

32 | **ANNUNCI DI VENDITA**

Direttore Responsabile:
Ludovica Capasso

Editore:
doBank S.p.A. (Iscritta al Registro degli Operatori di Comunicazione)

Progetto grafico e realizzazione:
Mercurio GP Srl - Milano

Testata registrata presso il Tribunale di Verona n° 1608 in data 20 settembre 2004

Le opinioni espresse negli articoli pubblicati non impegnano la responsabilità di doBank né il periodico Piazzetta Monte 1. Ciascun articolo riporta il pensiero e l'opinione del suo Autore.

Ciascun articolo è liberamente riproducibile esclusivamente in versione integrale e con l'indicazione espressa del titolo, autore, numero della rivista, utilizzando la seguente dicitura: "Articolo a firma di ... tratto dal n. ... della rivista Piazzetta Monte 1, edita da doBank".

Si ringraziano per aver contribuito alla redazione di questo numero: Cesare Fiadini - Laura Rizzo - Marisa Acagnino - Franco De Stefano - Luciana Barreca - Prof.Salvatore Ziino

Per informazioni o suggerimenti scrivere a: piazzettamonte1@dobank.com all'attenzione di Daniela Marino.
L'archivio dei numeri di Piazzetta Monte 1 è disponibile in versione elettronica sul sito www.dobank.com, ed in versione *mobile* tramite l'applicazione "Piazzetta Monte 1", scaricabile gratuitamente dall'App Store.

Introduzione

Negli ultimi anni il panorama del Sistema Giustizia è stato posto sotto i riflettori del rinnovamento, in un crescendo di azioni e interventi promossi dalle forze politiche e economiche, volti all'ottimizzazione dei tempi e per una maggiore efficienza dell'intero settore.



È di tutta evidenza, infatti, la speciosa refluenza della lentezza e delle lungaggini burocratiche dei processi civili nella realtà economica del nostro Paese, fortemente compromessa da sistemi produttivi, commerciali e terziari non propriamente sinergici e virtuosi e vieppiù penalizzata da risvolti giudiziari defatiganti e costosi che rappresentano un vincolo agli investimenti.

Muove proprio da queste premesse, la crescente esigenza del legislatore di intervenire in questo settore, per eliminare discrasie e pastoie, per accelerare i tempi e efficientare tutta la macchina del Processo Civile e delle procedure esecutive e concorsuali in particolare, con un focus negli ultimi tempi sul recupero delle sofferenze bancarie che affliggono i bilanci delle nostre banche e minano la ripresa.

Dopo una serie di riforme di portata non sempre significativa o, piuttosto, risolutiva nel corso degli ultimi 10 anni, nel 2014 si registra un primo cambiamento di metodo con l'utilizzo di un nuovo strumento, la decretazione d'urgenza per introdurre innovazioni non oltremodo procrastinabili anche per allineare il Sistema Paese a standard europei.

Con il D.L. 132/2014 vengono apportate alcune, prime notevoli modifiche al procedimento di esecuzione forzata:

- _ le modalità di notifica dei titoli esecutivi stragiudiziali;
- _ la ricerca con modalità telematiche dei beni o dei crediti da pignorare e il susseguente pignoramento d'ufficio;
- _ gli incentivi economici agli ufficiali giudiziari, per la ricerca dei beni o crediti da pignorare e per il realizzo dei crediti pecuniari;
- _ il nuovo criterio di competenza e le novità procedurali nell'espropriazione di autoveicoli e rimorchi iscritti al PRA;
- _ l'onere di tempestiva iscrizione a ruolo

delle espropriazioni forzate a carico del creditore pignorante, pena l'inefficacia del pignoramento;
_l'abrogazione de facto della vendita con incanto e la vendita mobiliare telematica;
_lo smaltimento dei beni mobili estranei all'esecuzione forzata per rilascio immobile;
_la facoltà del GE di dichiarare l'estinzione dell'espropriazione forzata per inutilità della sua prosecuzione.

Sempre con una prassi ormai invalsa anche nel settore giustizia, per la quale è ormai tutto urgente se non urgentissimo, soprattutto al fine di smaltire arretri, ecco giungere il Decreto Legge n. 83 del 27 giugno 2015 intitolato "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria".

Tre i principali settori fortemente impattati da questa ennesima riforma sono ancora una volta le procedure concorsuali, l'espropriazione forzata, il processo civile telematico a conferma della centralità di questi ambiti rispetto le logiche macroeconomiche che indirizzano l'azione dei nostro governanti.

Con quest'ultimo decreto legge le modifiche apportate alla disciplina delle procedure esecutive si fanno significative, alcune sono di grande rilevanza:

- _l'attività del tecnico chiamato ad operare in qualità di CTU, Esperto del giudice o stimatore, in questo campo il decreto ha forti impatti in tema di **criteri di stima degli immobili e di calcolo dei compensi professionali**;
- _cessazione dell'efficacia del pignoramento dopo 45 gg. in luogo dei precedenti 90gg;
- _adempimenti del creditore nell'esecuzione immobiliare(art. 567 CPC).

L'esperienza maturata nell'Area della Giustizia nel corso degli anni, ha consolidato la

posizione di doBank di interlocutore tanto apprezzato, quanto necessario in questo settore, per la promozione e partecipazione a tavoli di lavoro per l'analisi e/o l'elaborazione di proposte per la riforma del processo civile in cui apportare il proprio contributo in termini di esperienza di lavoro e di ricchezza di contenuti acquisiti sul campo.

In coerenza con la propria mission, doBank interviene e si inserisce in questo contesto socio/economico assetato di interventi e di riforme, che passando inevitabilmente anche per il tramite del settore Giustizia, influenzano e la crescita economica e lo sviluppo del nostro Paese.

La nostra opinione è che una Banca radicata nel settore del recupero del credito, quale la nostra, debba farsi carico delle iniziative più opportune e mirate sugli addetti ai lavori, per accendere la luce, i riflettori appunto, sulle aree che necessitano di interventi legislativi di miglioramento o correttivi.

“ **Questa convinzione si traduce in atti concreti e istanze agli organi istituzionali, in ottica di auspicati interventi.** ”

È con questo spirito che ci siamo approcciati ancor prima della pubblicazione del Decreto Legge 83/2015 ai preparativi di una giornata di seminario che ha coinvolto tutti i fori siciliani e che ha visto la sua celebrazione nel convegno tenuto a Catania il 6 novembre 2015.

Attività preparatoria, scelta delle tematiche e approcci con i relatori, che nelle more del nostro work in progress hanno trovato conferme e corrispondenze nel contenuto degli interventi riformatori introdotti con il menzionato Decreto Legge del 2015.

Segno per noi che stavamo andando ancora una volta nella giusta direzione.

Il Legislatore è intervenuto nuovamente sulla materia con il recente decreto Legge n. 59 del 3 maggio 2016. Tra le principali novità:

- _pegno mobiliare non possessorio;
- _patto marciano;
- _istituzione del Registro delle procedure di espropriazione forzata immobiliari, delle procedure di insolvenza e degli strumenti di gestione della crisi;

- _modifiche agli art. 492, III co. e 615, II co. c.p.c.;
- _introduzione di un numero massimo di esperimenti di vendita nell'esecuzione mobiliare;
- _semplificazione della procedura di liberazione immobili sottoposti a p.e.i. e diritto di "esaminare" beni;
- _rapporto riepilogativo obbligatorio;
- _assegnazione a favore di un terzo;
- _previsione esplicita del progetto di distribuzione parziale;
- _perentorietà della provvisoria esecutività per somme non contestate.

La macchina riformatrice, giustamente, non si ferma ed è nostro dovere appoggiare il processo di rinnovamento per cogliere le migliori opportunità per un business sostenibile.



La logica del fare

La nostra Azienda, Leader nel settore del Recupero Crediti, ha da sempre coltivato il proprio ruolo, non solo nella veste intesa puramente e semplicemente di gestione dei crediti problematici, ma anche con valori aggiunti, immediatamente percepiti al momento di mettere a disposizione competenza e professionalità, nel settore del mondo Giustizia e di tutti gli addetti ai lavori.



In questa logica del fare, ho recentemente maturato nell'Area di mia competenza, l'idea di realizzare un obiettivo: **efficientamento delle procedure esecutive sui fori giuridici del Sud, sia in termini di durata delle procedure, che di contenimento dei costi e di monitoraggio dei risultati.**

A tale scopo, ho mobilitato fin da subito tutti i miei diretti riporti e i legali presenti sulle varie piazze, per dare avvio ad un programma di incontri con i Presidenti dei Tribunali di Napoli, Bari, Trani, Messina, Catania, Ragusa, Palermo, Trapani.

I primi risultati in termini di accordi sull'operatività quotidiana sono stati realizzati sin da subito, risultati che ho prontamente trasmesso alla nostra rete di legali, che interagisce in quei fori, nonché a tutte le risorse interne di pari riferimento.

Con una punta di soddisfazione, affermo senza remore di sorta, di avere inaugurato la stagione del dialogo con i Tribunali e soprattutto con i giudici. E a dire il vero, è stato come se i nostri interlocutori ci stessero attendendo.

Come se, anche da parte loro, si sentisse il bisogno di avviare sin da subito una sinergia, per la soluzione dei problemi che nel mondo della Giustizia, affliggono in prima battuta anche gli addetti ai lavori.

È stato per me il segnale che i tempi sono maturi per una svolta nella relazione tra creditore procedente e organo giudicante, d'altro canto, i continui interventi legislativi all'insegna dell'urgenza, che da qualche tempo si susseguono in questo settore, sono il segnale che tutto il mondo giustizia necessita di radicali mutamenti.

Lo chiede la società e parimenti, lo chiede il particolare momento storico di crisi del mondo economico, ormai purtroppo a livello mondiale.

Particolarmente fruttuosa è stata la sinergia stabilita con il Tribunale di Catania, segnatamente Presidente della Sezione Esecuzioni immobiliari, D.ssa Marisa Acagnino e Presidente del Tribunale dott. Di Marco.

Gli esiti operativi positivi e immediati frutto di questi incontri, hanno costituito genesi di un'idea che stava prendendo corpo già da qualche tempo nella mia mente. Realizzare un cantiere di lavoro tra tutti i fori del Sud, per confrontare le varie prassi sulle procedure esecutive (assicuro che sono tutte diverse) e stilare una sorta di decalogo di prassi virtuose, da circolarizzare su tutti i Tribunali, una *best practice*.

Ho condiviso il progetto con l'Azienda, che ringrazio, riscuotendo ampio consenso ed entusiasmo. Su imput del Tribunale di Catania, a tal proposito ringrazio pure a titolo personale la Presidente D.ssa Marisa Acagnino, abbiamo coinvolto tutti i Tribunali siciliani, nei ruoli dei Presidenti di Tribunale e di Sezione esecuzioni immobiliari.

Sono stati individuati tre argomenti di confronto, estratti dal mondo delle procedure esecutive:

**_VALUTAZIONE IMMOBILI
_MODALITÀ VENDITA GIUDIZIARIA
_PIANI DI RIPARTO O ASSEGNAZIONI**

L'evento è stato realizzato sotto l'egida di doBank, come Banca che lo ha pensato e realizzato, con nostro intervento all'apertura dei lavori e un Coordinatore/Moderatore in rappresentanza della nostra Azienda.

Idealmente l'evento ha costituito anche la prosecuzione di quello già organizzato l'anno precedente a Napoli, in materia fallimentare.

Ricordo che proprio in quel contesto, era stata auspicata la realizzazione di un'altra giornata di studio similare, sulle procedure esecutive. L'attività posta in essere, dunque, idealmente rappresenta anche una consecutio delle logiche dei nostri obiettivi aziendali. Ci piace oggi condividere i risultati di questa attività con tutti, fermo restando il nostro impegno sul seguito, che non deve mai scemare.



CONSIGLIO DELL'ORDINE
DEGLI AVVOCATI
DI CATANIA

Principali criticità delle esecuzioni immobiliari e decreto legge 83/2015 convertito con modificazioni in legge 132/2015

I Giudici dell'Esecuzione a confronto sulle prassi esistenti nei vari Tribunali Siciliani per ricercare una maggiore efficienza del processo esecutivo

Le esecuzioni immobiliari rivestono un ruolo centrale nel nostro sistema economico: assicurare il rispetto dei diritti dei debitori esecutati e degli interessi dei creditori

PROGRAMMA

Ore 09.00 Apertura dei lavori

Ore 09.30 **Introduzione ed indirizzi di salute**

Dott. Bruno Di Marco
Presidente del Tribunale di Catania

Dott. Cesare Fiadini
Dirigente Banca Organizzatrice

Dott.ssa Laura Rizzo
Funzionario Banca Organizzatrice

Avv. Maurizio Magnano di San Lio
Presidente Ord. Avvocati Catania

Ore 10.00 **La valutazione del compendio pignorato: uno strumento essenziale per la tutela degli interessi delle parti e per l'efficienza del processo - Ambito di applicazione e poteri del Giudice dell'Esecuzione**

Prof. Salvatore Ziino
Ordinario Procedura Civile
Università di Palermo

Dott.ssa Maria Acagnino
Presidente Sezione Esecuzioni
Tribunale di Catania

Dott.ssa Maria Cultrera
G. E. Tribunale di Agrigento

Dott.ssa Gaia Mangiameli
G.E. Tribunale di Agrigento

Dott.ssa Chiara Salamone
G.E. Tribunale di Siracusa

Dott.ssa Rossella Vittorini
G.E. Tribunale di Caltanissetta

Ore 11.30 **La riforma della vendita giudiziaria: prassi condivise, correttivi e linee guida per una omogenea razionalizzazione delle aste**

Dott. Franco De Stefano
Consigliere Corte di Cassazione

Dott.ssa Floriana Gallucci
G.E. Tribunale di Catania

Dott. Giuseppe Minutoli
Presidente Sezione Tribunale di Messina

Dott.ssa Nadia La Rana
G.E. Tribunale di Caltanissetta

Dott.ssa Laura Pastacaldi
G.E. Tribunale di Ragusa

Intervallo

Ore 15.00 **Il ruolo del Giudice dell'Esecuzione nella distribuzione delle somme ricavate dalla vendita: piano di riparto parziale**

Dott.ssa Luciana Barreca
Consigliere Corte di Cassazione

Dott. Francesco Lentano
G.E. Tribunale di Catania

Prof.ssa Concetta Marino
Associato Procedura Civile
Università di Catania

Dott. Claudio Maggioni
G.E. Tribunale di Ragusa

Dott. Davide Capizzello
G.E. Tribunale di Enna

Ore 16.30 **Pubblicità immobiliare e Mutuo in Asta - Strumenti tecnici per una maggiore celerità della definizione del processo esecutivo**

Dott.ssa Georgiana Gabrielli
Banca Organizzatrice

Dott.ssa Pasqualina Santo
Banca Organizzatrice

Interventi


Ore 18.00 **Chiusura dei lavori e relazione finale**

Dott.ssa Maria Acagnino
Presidente Sezione Esecuzioni
Tribunale di Catania

La partecipazione al convegno è stata accreditata per sei crediti formativi

Per iscrizioni: giancarlo.sorrentino@studioavvocatosorrentino.it

**Aula delle Adunanze Palazzo di Giustizia di Catania
6 novembre 2015**



L'evento “principali criticità delle esecuzioni immobiliari e Decreto Legge 83/2015 convertito con modificazioni in legge 132/2015”

La materia delle esecuzioni, più di altre, è terreno fertile per l'elaborazione di strategie applicative tendenti ad assicurare il soddisfacimento della pretesa creditoria, in tempi contenuti e garantendo i diritti degli esecutati.

In Sicilia, nonostante la recente riduzione del numero dei Tribunali, anche facendo riferimento solo alle città, già capoluoghi di provincia, operano ben nove uffici giudiziari e siamo riusciti (lo scrivo con orgoglio, essendo fra gli organizzatori) a mettere attorno ad un tavolo i giudici che si occupano di esecuzioni, provenienti da tutti i tribunali della Sicilia orientale e centrale e a raggiungere anche Agrigento.

L'iniziativa ha conseguito, quanto meno, un duplice obiettivo: da un lato, offrire alla vasta platea di avvocati e di operatori del settore (gli iscritti sono stati oltre duecento e i partecipanti oltre centocinquanta) un panorama pressoché completo dei prevalenti orientamenti della giurisprudenza siciliana in materia di esecuzioni e dall'altro consentire agli stessi giudici di conoscere le *cd. best practices*, già attuate in altri uffici, in modo da uniformare le prassi ad un livello di maggiore efficienza.

L'occasione del confronto è stata la riforma, introdotta dal d. l. 83/15 e dalla legge di conversione 132/15, ennesimo intervento in una materia, ritenuta cruciale per la competitività del Paese.

L'intervento normativo appare frammentario e non sempre efficace, può essere individuato, comunque, un denominatore comune, alla base anche del seminario: dare efficacia di legge e rendere così cogenti, le innovazioni nate dalle prassi virtuose dei giudici dell'esecuzione, senza, in verità, spingersi fino al recepimento delle più innovative (quali, ad esempio, la liberazione anticipata dell'immobile pignorato o la nomina del custode, contemporanea al conferimento dell'incarico di stima all'esperto).

Il legislatore ha inteso, inoltre, porre rimedio ad alcune innovazioni (introdotte con la novella 132/2014) che si erano rivelate inadeguate (ad es., in tema di pignoramento di autoveicoli, si è verificato come fosse poco

aderente alla realtà prevedere che il debitore dovesse consegnare spontaneamente il bene pignorato ed è stata inserita una modalità alternativa di pignoramento).

Importante anche la nuova e puntuale disciplina dell'art. 492 bis c.p.c. in materia di ricerca telematica dei beni da pignorare. Il favore per le modalità telematiche di trasmissione dei dati appare, inoltre, sia nella nuova forma di consegna del pignoramento e delle vendite che, per i beni mobili, devono avvenire, obbligatoriamente in tale forma (art. 530 c.p.c.).

Di recente, con il DL 3.5.2016 n. 59, allo stato, in attesa di conversione, il legislatore, in riforma dell'art. 569 c.p.c., ha inteso estendere tale obbligatorietà anche alle vendite immobiliari, riconoscendo l'utilità di una modalità che amplia la possibilità di raggiungere i soggetti interessati all'acquisto, che possono partecipare alle aste, senza la necessità di doversi materialmente recare negli studi dei professionisti delegati alla vendita.

“ Il nuovo DL prevede che la vendita debba avvenire con modalità telematiche, con l'unico limite dell'eventuale pregiudizio (invero, difficilmente immaginabile) che ai creditori possa derivare dal ricorso a tale forma. ”

Principali criticità delle esecuzioni immobiliari e Decreto Legge 83/2015 convertito in legge 132/2015



I Giudici dell'Esecuzione a confronto sulle prassi esistenti nei vari Tribunali Siciliani per ricercare una maggiore efficienza del processo esecutivo. Le esecuzioni immobiliari rivestono un ruolo centrale nel nostro sistema economico: assicurare il rispetto dei diritti dei debitori esecutati e degli interessi dei creditori.



Possono essere individuati anche altri principi informativi della l. 132/2015: la volontà di diminuire i tempi delle esecuzioni, sicuramente uno dei punti critici di tali procedure, attraverso la riduzione di alcuni termini (sono stati dimezzati i tempi per la presentazione dell'istanza di vendita e per il deposito della documentazione ipocatastale) e la semplificazione delle forme della vendita in sede di espropriazione immobiliare (la regola diviene la vendita senza incanto, la pubblicità può avvenire anche solo in via telematica, le operazioni di vendita sono, di norma, delegate a professionisti, iscritti in appositi elenchi).

Con la riforma del 2016, è stato compiuto un ulteriore passo avanti in tale direzione: la nuova versione degli artt. 492 e 615 c.p.c. sancisce l'inammissibilità dell'opposizione all'esecuzione proposta successivamente all'emissione dell'ordinanza di vendita o di

assegnazione, salvo che l'opponente non dimostri di non averla potuta proporre prima per cause a sé non imputabili.

Si tratta di un'importante limitazione della tutela dell'esecutato, ma anche dell'introduzione di un limite al proliferare, spesso ingiustificato, di opposizioni intentate solo al fine di ottenere la sospensione delle operazioni di vendita o, ancor peggio, della distribuzione delle somme, senza che siano prospettate ragioni o circostanze nuove che le giustifichino.

È da notare anche la riforma dell'art. 2929 bis c.c., introdotta già nel 2015, in tema di inopponibilità al creditore pignorante degli atti di disposizione successivi al sorgere del credito, ma anteriori alla trascrizione del pignoramento: è evidente il *favor creditoris*, in presenza di attività del debitore, finalizzate a sottrarre il proprio patrimonio al soddisfacimento dei crediti.

Il legislatore ha ampliato la sfera degli atti non opponibili al creditore, con effetti deflattivi del contenzioso avente ad oggetto la revocatoria di atti posti in essere in frode alle legittime aspettative dei creditori.

L'intervento in diritto sostanziale, oltre che sulle procedure, costituisce una novità che deve incontrare il plauso dell'operatore del diritto che voglia, al di là degli interessi di cui sia portatore, un sistema di norme che tutelino il credito, incoraggino l'adozione di condotte improntate alla buona fede contrattuale e, quindi, siano, finalmente, un buon biglietto da visita per il nostro sistema economico.



Premessa

Nemmeno nel 2015 il legislatore ha resistito alla tentazione di un intervento riformatore urgente del processo civile, ennesimo in pochi anni (dopo una stasi di lustri, che aveva reso quel processo e soprattutto, al suo interno, l'esecuzione una "morta gora" senza speranza di riscatto o di recupero di funzionalità): è il decreto-legge 27 giugno 2015, convertito, con modificazioni, dalla l. 6 agosto 2015, n. 132.

Di questo intervento può condividersi almeno lo spirito: migliorare l'efficienza delle procedure di esecuzione forzata. Un primo testo circolato sulla stampa più autorevole aveva previsto perfino l'inserimento di un richiamo all'art. 41 Cost. tra le premesse della delibera del Consiglio dei Ministri, che era altamente significativo: era così in modo espresso riconosciuto che il processo civile e quello esecutivo erano indispensabili elementi di funzionalità del sistema economico. Il richiamo è poi scomparso, forse per il timore che tale funzionalità potesse essere – infondatamente – scambiata per subalternità.

Ma questa conclusione, anche dopo la scomparsa di quella franca ammissione dal testo definitivo, deve condividersi.

E non è realistico scandalizzarsi: l'attenzione internazionale (il Consiglio d'Europa, mediante la Commissione Europea per l'Efficienza della Giustizia, la CEPEJ; il Fondo Monetario Internazionale; la Banca Mondiale degli Investimenti, attraverso il suo periodico rapporto Doing Business, che ci colloca, per tempi complessivi di tutela del diritto, al 174° posto nel Mondo, dopo l'ex Birmania – oggi Myanmar – e il Gabon: vedi i dati – da tutti accessibili – per il 2014, contrastanti con quelli pubblicizzati in un primo tempo dallo stesso Governo su segnalazione di istituzioni specializzate, su <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/enforcing-contracts>)

all'esecuzione civile si giustifica perché una Giustizia inefficiente, soprattutto nel suo segmento finale e cioè nell'esecuzione, dal punto di vista dell'economia ha un effetto depressivo, scoraggia gli investimenti, determina illiquidità, decrescita e disoccupazione; dal punto di vista del diritto, è però altrettanto grave, perché è la resa dell'ordinamento, incapace di tutelare effettivamente i diritti dei creditori e di garantire il ragionevole soddisfacimento delle loro ragioni, nel rispetto di quei diritti – benché limitati – che ancora può vantare il debitore.

Spetta al diritto governare queste disfunzioni e farsi carico della richiesta di efficienza e dell'esigenza di un risultato concreto dei suoi apparati, nel rispetto delle norme: non perché debba prevalere l'economia sul diritto, ma perché la prima, che è il motore del mondo, sia governata e mantenuta dal secondo entro i limiti della dignità umana; e, quindi, attribuendo al diritto il ruolo di assicurare meritoriamente efficacia alle attività economiche dell'uomo, senza le quali non ci sarebbe non solo il progresso ma nemmeno la sua sopravvivenza, correggendole o mantenendole dove necessario per evitare che si trasformino in una giungla dove vige solo la legge del più forte.

Se si interpreta la Riforma del 2015 in questo spirito, va apprezzata la riduzione dei compiti dell'ufficio giudiziario – che deve mantenere un ineliminabile ruolo di controllo e ne acquista ancora nuovi di coordinamento e di impulso – e la contemporanea valorizzazione delle professionalità esterne: una grande occasione professionale per queste, ma un rinnovato impegno di supervisione e controllo gestionale richiesto ai giudici, solo in parte bilanciato dallo sgravio di attività materiali. Al di là di questo, però, è un intervento fortemente disorganico, nel quale si giustappongono, senza armonizzarsi e talvolta anzi ponendosi tra loro in aperto

conflitto, tre distinte pulsioni legislative: quella dell'accelerazione dei tempi del processo esecutivo, quella del suo "efficientamento" (orrendo neologismo, che verrebbe di tradurre piuttosto "incremento o recupero di efficienza") e quella della tutela del debitore dagli eccessivi rigori di un processo comunque necessario per la funzionalità stessa di ogni sistema.

1. Normativa transitoria e adeguamento delle procedure in corso

Il principio generale della riforma è quello della tendenziale estensione dei meccanismi da essa previsti anche alle procedure in corso, con un minimo adattamento temporale; si perfeziona e si affina così il principio dell'espansione applicativa immediata delle riforme in sede esecutiva. La regola, diversa anche dalla disciplina transitoria della Riforma del 2006¹, è quella per cui "quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita".

A differenza della Riforma del 2006, occorre quindi adeguare tutti gli esperimenti di vendita successivi al primo immediatamente

posteriore al 27.6.15 alle nuove norme, tra le quali, ad es., la possibilità di offrire al 75% del prezzo base e l'onere di presentazione dell'istanza di assegnazione per il nuovo prezzo base.

La soluzione più corretta è certamente quella della pronuncia di un provvedimento singolo in ciascuna delle procedure; tuttavia, anche l'adozione di un provvedimento generale può bastare, se adeguatamente pubblicizzata e portata a conoscenza con idonei strumenti prima del termine fissato per presentare le offerte e, a maggior ragione, dello svolgimento della gara². Il problema può porsi effettivamente per il debitore: per il quale la soluzione di maggior garanzia resta pur sempre quella della comunicazione personalizzata. In caso di mancata comunicazione, resta ferma la necessità dell'adduzione, a legittimare un'opposizione, di un concreto pregiudizio al proprio diritto di difesa quale diretta conseguenza della nullità.

2. La nuova centralità progettuale dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ.

Snodo cruciale della procedura è l'udienza ex art. 569 cod. proc. civ., fissata con il decreto, con il quale c'è stata la contestuale nomina dell'esperto.

¹ L'art. 2, comma 3-sexies, del d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito con modificazioni dalla l. 14 maggio 2005, n. 80 (introdotto dall'art. 1, comma 6, della legge 28 dicembre 2005, n. 263) ha disposto, tra l'altro, che, pur applicandosi le modifiche in tema di processo esecutivo anche alle procedure esecutive pendenti alla data di entrata in vigore, quando è già stata ordinata la vendita, la stessa ha luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore). Detta disciplina è stata riferita alla sola fase della vendita in senso stretto da Cass. 24/01/2012, n. 940 (seguita poi, tra le altre, da Cass., ord. 28/06/2012, n. 10980 e da Cass., ord. 08/05/2014 n. 10009). Era quindi necessaria la modifica dell'originaria ordinanza di vendita per applicare la novella del 2006 anche alle vendite disposte per la prima volta prima del 1.3.06.

² Cass. 24 febbraio 2015, n. 3607: in tema di espropriazione forzata immobiliare, è valida la vendita senza incanto qualora l'aggiudicatario del bene versi il saldo prezzo nel termine - diverso e maggiore rispetto a quello originariamente fissato nell'ordinanza ex art. 569 cod. proc. civ. - successivamente stabilito dal giudice dell'esecuzione, con provvedimento generale modificativo delle condizioni di svolgimento di tutte le vendite forzate dell'ufficio, che sia stato emesso prima dell'esperimento di vendita e pubblicizzato nelle forme di cui all'art. 490 cod. proc. civ. Cass. 29 maggio 2015, n. 11171: in tema di espropriazione immobiliare, il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario del bene staggito va considerato perentorio e non prorogabile, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, da ritenersi di importanza decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere - per l'intero sviluppo della vendita forzata - l'uguaglianza e la parità di quelle condizioni tra tutti i partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte.

A quell'udienza, insomma, si avvia il processo alla sua fase successiva, quella della vendita, compreso il subprocedimento parallelo per la valutazione degli interventi eccezionalmente consentiti senza titolo esecutivo (art. 499, co. 5 e 6, cod. proc. civ.).

Ad essa si risolvono tutte le questioni preliminari, soprattutto sul se vendere, risolvendo le eventuali opposizioni da cui le parti non siano decadute (ovviamente, limitatamente alla fase sommaria di queste, visto che le parti avranno poi a disposizione gli ordinari gradi di giudizio di cognizione); la fase preparatoria finisce.

Poiché il processo esecutivo, soprattutto quello di espropriazione immobiliare, è una concatenazione di subprocedimenti a tenuta stagna, tra i quali – salvi i casi di nullità particolarmente gravi – non si propagano i vizi, non potranno più essere fatti valere quelli della fase precedente.

All'udienza devono partecipare anche i comproprietari – per valutare come far procedere l'espropriazione della quota indivisa – e i creditori iscritti (per consentire loro di intervenire e far valere i rispettivi privilegi); naturalmente, devono essere convocati il precedente e tutti gli intervenuti, ma pure il debitore. Come di consueto, però, l'udienza non è un diritto dei soggetti del processo, costituendo piuttosto l'occasione, per il giudice, di acquisire elementi utili per l'emanazione dei suoi provvedimenti e quindi per la congruità del contenuto di essi. Il g.e. fa un vero e proprio progetto di tutte le attività successive: se non lo ha ancora fatto, provvede alla nomina di un custode terzo; nonché poi a delegare le operazioni di vendita, scelta questa privilegiata dopo la Riforma del 2015 (salvo che, con espressa motivazione non stereotipa, egli non rilevi che la delega sia contraria agli interessi

delle parti in relazione alle peculiarità del bene o della procedura); stabilisce allora come vendere: attualmente, di regola senza incanto, ma comunque fissando termini stringenti per le relative operazioni e per le relative forme di pubblicità (non modificabili, ma neppure impunemente violabili³); impartisce poi tutte le disposizioni necessarie per le fasi successive, non potendo egli modificarle a gara già avviata, perché non si cambiano le regole del gioco a gioco iniziato⁴.

L'ordinanza può essere anche molto puntuale ed articolarsi quindi con differenti destinatari: il custode, oppure il delegato alla vendita, oppure anche il creditore onerato di ulteriori adempimenti (come quelli in tema di pubblicità, ove manchino custode e delegato).

In linea generale, proprio con tale ordinanza il g.e. può disporre che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara o – nei casi ancora ammessi – l'incanto e il pagamento del prezzo avvengano con modalità telematiche: è tutto rimesso quindi all'iniziativa del giudice, verosimilmente alla stregua delle scelte organizzative dell'ufficio o con l'ausilio dei soggetti coinvolti (creditori, ma pure ufficiali incaricati della vendita).

3. La nuova pubblicità della vendita

Con un complesso intervento (sull'art. 490 c.p.c. ed introducendo gli artt. 631-bis c.p.c., 161-quater d.a.c.p.c. e 18-bis d.P.R. 30.5.2002, n. 115), il legislatore ha inteso compiere un salto di qualità nella fruibilità della pubblicità delle vendite forzate, istituendo un portale unico centralizzato e nazionale ("portale

delle vendite pubbliche"), affiancato alle già introdotte formalità di pubblicità elettronica affidate a singoli operatori qualificati (previste dall'art. 490, co. 2, c.p.c.). Al contempo, eliminato l'obsoleto albo del singolo ufficio giudiziario, ha reso facoltative la pubblicità su stampa e quella commerciale, cioè ogni altra formalità rimessa all'inventiva del giudice o dettata dalle peculiarità della fattispecie.

L'obbligatorietà della pubblicità sul portale delle vendite è sanzionata dall'estinzione (tipica) del processo, quando la sua omissione dipende da causa imputabile al creditore precedente o all'intervenuto munito di titolo; con profetica prudenza, poi, l'estinzione è pure esclusa quando sia accertato, sia pure con provvedimento ministeriale, il non funzionamento dei sistemi informatici del dominio Giustizia.

Il complesso sistema presuppone la determinazione delle specifiche tecniche da parte del Responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia e, soprattutto, il preventivo pagamento del relativo contributo unificato – nell'importo attuale di € 100 per ciascun atto esecutivo da pubblicare – quale condizione per la materiale pubblicazione: pagamento che condiziona allora la stessa sorte del processo esecutivo, poiché la mancata pubblicazione che ne deriva, certamente imputabile al creditore che non paga il contributo, determina l'estinzione ex art. 631-bis c.p.c.

Sia pure con un artificio linguistico (l'uso della congiunzione "anche", anteposta all'inciso "su istanza del creditore", introdotto con il decreto-legge, in esordio del co. 3 dell'art. 490 c.p.c.), è sostanzialmente rientrata l'originaria previsione, che, senza particolari ragioni di convenienza diverse da quelle meramente economiche dei precedenti, aveva subordinato la

pubblicità su stampa e quella commerciale all'istanza del creditore che avrebbe dovuto sopportarne i costi. L'unica differenza, sensibile rispetto al passato, è che ora la pubblicità su stampa o nelle forme commerciali non è più obbligatoria, ma affidata alla discrezionalità del giudice: al quale riguardo, per il tenore molto ampio della relativa norma, deve ritenersi non necessaria una particolare motivazione per non disporla.

Il condizionamento della pubblicazione sul nuovo "portale delle vendite giudiziarie" all'effettivo pagamento del contributo unificato forfetario di € 100 per ogni atto da pubblicare suscita dubbi di costituzionalità, visto che la conseguenza del mancato pagamento finisce con l'essere l'estinzione (tipica) del processo esecutivo: come più volte stabilito dalla Corte costituzionale, non può mai comprimersi il diritto di difesa con un onere anche solo *lato sensu* fiscale.



³ Cass. 7 maggio 2015, n. 9255.

⁴ Cass. n. 11171/2015, cit.

La stessa disciplina del contributo unificato non prevede mai alcuna diretta o indiretta conseguenza, sul processo cui il debito fiscale si riferisce, per il mancato assolvimento di quest'ultimo, soltanto affidando alle consuete – forse inefficaci – procedure di riscossione coattiva l'acquisizione della relativa entrata patrimoniale.

Invece, è qui concreto il rischio di una dichiarazione di estinzione del processo esecutivo quale conseguenza della mancata pubblicazione per omesso versamento del relativo contributo unificato. In ogni caso, il relativo provvedimento del g.e., siccome integrante una ipotesi di estinzione tipica, cioè definita espressamente tale dal codice, pare impugnabile con il solo strumento del reclamo ai sensi dell'art. 630 c.p.c.

4. Svolgimento della gara con l'offerta a prezzo agevolato⁵

Nella fase della vendita si è lasciata ancora una volta inalterata la disciplina dell'incanto – che resiste con tenacia ad ogni istanza di abrogazione, nonostante la sua evidente obsolescenza e la sua idoneità a dar luogo a numerose ipotesi di turbativa d'asta – peraltro “neutralizzata” dalla riforma del 2014 con la sua limitazione ai marginali casi in cui essa possa fare realizzare un prezzo

superiore di oltre la metà a quello base; ma si è ritoccato il sistema delle offerte di acquisto senza incanto, modificando gli artt. 569, 571, 572, 573 e 591 cod. proc. civ. e 173-*quinquies* disp. att. cod. proc. civ..

Fin dall'ordinanza di vendita, il giudice fissa, oltre al prezzo base, la “offerta minima”; l'offerta, ammessa in misura inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, va accompagnata da cauzione del 10% del prezzo offerto, anche nelle forme di una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta; è nella discrezionalità del giudice consentire “la presentazione dell'offerta d'acquisto e la prestazione della cauzione con sistemi telematici di pagamento” o altri mezzi disponibili nei circuiti bancario o postale.

All'esito della novella, il sistema si delinea in questo modo:

- se è presentata una sola offerta e questa è superiore al prezzo base, si fa luogo all'aggiudicazione;
- se la sola offerta presentata è inferiore al prezzo base, ma di non oltre il quarto, all'aggiudicazione si fa luogo se chi procede alla vendita non ritiene possibile un miglior esito in caso di nuova vendita e se non vi sono istanze di assegnazione (poiché l'istanza di assegnazione non può essere formulata per un prezzo inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, l'assegnazione è certamente più conveniente e necessariamente da preferire);

– se vi sono più offerte, di qualunque importo (purché, ovviamente, non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base), si procede comunque ad una gara (con le consuete formalizzate modalità rimesse alla predeterminazione da parte del giudice) tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente; in caso di offerte identiche e di assenza di gara, è dubbio se vada preferita l'offerta presentata per prima (secondo un riferimento letterale scomparso però in sede di conversione del decreto-legge e di cui resta una traccia nell'art. 573, co. 2, cod. proc. civ.) o quella complessivamente migliore (da valutarsi tenendo conto “dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa”), oppure se il primo criterio valga in via residuale e quindi a parità di ogni altra condizione;

– in caso di pluralità di offerte e di compresenza di un'istanza di assegnazione, si distingue ulteriormente:

- quando non vi è gara per indisponibilità degli offerenti (che non rilanciano), si fa luogo all'assegnazione al creditore se il prezzo indicato nell'offerta migliore o in quella presentata per prima è minore del prezzo base;
- analogamente, se, all'esito della gara, il prezzo di aggiudicazione risulta inferiore al prezzo base, si fa luogo ad assegnazione.

Insomma, il legislatore mira ad ottenere il massimo beneficio economico dalla vendita o assegnazione: se le offerte (l'unica, la migliore, la prima o quella risultante dalla gara) non superano il prezzo base, si predilige l'assegnazione, che non può essere formulata per un importo più basso del prezzo base. In caso, poi, di infruttuoso esperimento di vendita e in mancanza di istanze di

assegnazione (o di rigetto), si presentano tre alternative:

- 1) dar luogo all'amministrazione giudiziaria;
- 2) stabilire nuove condizioni di vendita, anche con diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto (e potrebbe dubitarsi che sia possibile anche per queste rifissazioni la presentazione di un offerta minima del solo 75% del nuovo prezzo base);
- 3) porre in vendita l'immobile all'incanto, ma solo nell'improbabile prognosi che “la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà ...” del prezzo base.

Se anche il secondo tentativo di vendita non ha esito positivo per mancanza di offerte, le eventuali istanze di assegnazione avanzate dai creditori non possono essere respinte; in assenza di tali istanze si ripresentano le alternative appena illustrate.

Infine, intervenendo sugli artt. 588, 589, 590 e 591 cod. proc. civ., si rimodula l'assegnazione al creditore del bene immobile pignorato e, pragmaticamente⁶, se ne riferisce il valore a quello dell'esperimento di vendita per il quale la relativa istanza è presentata, purché la somma offerta non sia inferiore all'importo delle spese di esecuzione e dei crediti poziori rispetto a quello dell'offerente. Rimasta la previsione della sua presentazione almeno dieci giorni prima dell'esperimento, l'istanza di assegnazione è decisiva in caso di mancanza di offerte di acquisto o di offerte di acquisto – anche se tali risultanti all'esito di gara – inferiori al prezzo base: nei quali casi essa va accolta (tranne nel caso in cui sia presentata per il primo esperimento di vendita, al cui esito pare possibile per il giudice disattenderla).

⁵ Art. 572. (Deliberazione sull'offerta).

[1] Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti.

[2] Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

[3] Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

[4] Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577. Art. 573. (Gara tra gli offerenti).

[1] Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita (in ogni caso) gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

[2] Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

[3] Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

[4] Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

⁶ Contrariamente a quanto ritenuto da Cass. 15 aprile 2011, n. 8731.

5. Il pagamento rateale.

Si tratta della c.d. “vendita forzata a rate”, prevista dai nuovi testi degli artt. 530 (co. 7), 569 (co. 3), 574 (co. 1) e 587 cod. proc. civ.⁷.

Questa novità della Riforma del 2015 consiste nella previsione – che, si badi, deve dipendere da una scelta operata dal giudice fin dal momento della fissazione delle modalità generali della vendita – del versamento rateale del prezzo di aggiudicazione: questo è verosimilmente il caso di prezzi assai ingenti, per i quali il termine, normalmente fissato in sessanta giorni, per il versamento del saldo dal momento dell’avuta aggiudicazione potrebbe rivelarsi irrealistico.

L’importante è sottolineare:

- che tutto deve essere previsto fin dall’ordinanza di vendita, anche con l’individuazione dei presupposti di applicabilità e, per l’eventualità della fideiussione a prima richiesta, di ammissibilità dei soggetti ammessi a prestarla;
- che la novità rischia però di complicare sensibilmente la procedura (tempi, costi, obsolescenza dell’immobile) ed è quindi auspicabile che il giudice applichi l’istituto in casi in cui sia davvero manifestamente evidente la sua convenienza.

Va infatti considerato che, mentre per la vendita di mobili può aversi lo sgradito esito dell’obsolescenza del bene nelle more della rateizzazione non rispettata, per gli immobili il tempo previsto per la rateazione sarebbe poi verosimilmente insufficiente: ammortizzare la somma necessaria per l’acquisto di un bene immobile richiede tempi di gran lunga superiori ai dodici mesi previsti (dieci anni per l’ipotesi della locazione finalizzata alla vendita; venti anni e più in caso di ricorso a finanziamento tramite mutuo).

Si è poi prevista, in caso di vendita rateale dell’immobile, la possibilità di autorizzare l’immissione anticipata dell’aggiudicatario nel possesso del cespite, a condizione che il soggetto presenti una fideiussione a prima richiesta – eventualmente da escutere da parte del professionista delegato o del custode – per un importo pari al trenta per cento del prezzo, a garanzia del tempestivo rilascio del cespite in caso di decadenza (entro trenta giorni dal provvedimento ex art. 587 cod. proc. civ., esplicitamente applicabile anche all’ipotesi in esame) e del risarcimento dei danni arrecati al bene.

Il possesso anticipato ottenuto mediante il versamento (tramite fideiussione) di tre decimi del prezzo può creare seri problemi

in caso di inadempimento, poiché la liberazione richiede una nuova procedura esecutiva per rilascio (a cura del custode), con conseguente moltiplicazione delle attività e dei costi ed allungamento dei tempi processuali.

6. Limiti alla sospensione della vendita

Pagato il prezzo, l’aggiudicatario non è ancora divenuto il nuovo proprietario del bene: c’è ancora un rischio, infatti, cioè che il g.e. rilevi che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto. In quest’ipotesi, egli può (art. 586, co. 1, prima parte, cod. proc. civ.) sospendere la vendita, o meglio del relativo subprocedimento, con sostanziale revoca dell’aggiudicazione – se la valutazione di iniquità del prezzo resti confermata – e necessità di un nuovo tentativo di vendita, evidentemente ad un prezzo ritenuto più confacente a quello reale ed effettivo.

La materia è delicata, perché si introduce una discrezionalità in apparenza assai ampia in capo al g.e., mentre il prezzo giusto è quello che risulta da un procedimento di vendita correttamente tenuto, non potendo rilevare astratte elucubrazioni o considerazioni, se in concreto un certo immobile non si riesce a collocare sul mercato, ma neppure tardive offerte di acquisto per prezzi maggiori – non importa di quanto – di quello di aggiudicazione.

Di recente la S.C. è intervenuta per fare chiarezza⁸: premesso che il relativo potere non può essere esercitato una volta integralmente pagato il prezzo da parte dell’aggiudicatario, esso presuppone comunque che:



- a) si verifichino fatti nuovi successivi all’aggiudicazione;
- b) emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento di vendita, ivi compresa la stessa stima;
- c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo che si scopra dopo l’aggiudicazione;
- d) vengono prospettati da una parte del processo esecutivo fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all’aggiudicazione e che non fossero conosciuti o conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché tali altre parti li facciano proprio esse stesse, adducendo tale soltanto tardiva acquisizione di conoscenza come ragione giustificativa per l’esercizio del potere del giudice dell’esecuzione.

⁷ Art. 530, comma 7°, cod. proc. civ.: “Fuori dell’ipotesi prevista dal secondo comma dell’articolo 525, il giudice dell’esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi; si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo e 587, primo comma, secondo periodo”.

Art. 569, comma 3°, cod. proc. civ.: “Quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell’esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi. Il giudice provvede ai sensi dell’articolo 576 solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell’articolo 568”.

Art. 574, comma 1°, cod. proc. civ.: “... Quando l’ordinanza che ha disposto la vendita ha previsto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, col decreto di cui al primo comma il giudice dell’esecuzione 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 per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è rilasciata da un operatore professionale appartenente ad una categoria individuata dal giudice dell’esecuzione in ragione della capacità di garantire l’adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell’immobile entro trenta giorni dall’adozione del provvedimento di cui all’articolo 587, primo comma, secondo periodo, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all’immobile; la fideiussione è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice”.

Art. 587 cod. proc. civ.: “Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell’esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell’aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell’aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell’esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il giudice ordina altresì all’aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l’immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio.”.

⁸ Cass. 21 settembre 2015, n. 18451.



Il ruolo del giudice dell'esecuzione nella distribuzione delle somme ricavate dalla vendita: piano di riparto parziale

Nel trattare della fase distributiva dell'esecuzione forzata, è opportuno evidenziare come questa non sia stata incisa dalle riforme del 2014/2015.

In questa fase si distingue il progetto di graduazione, vale a dire quello che tiene conto delle cause di prelazione e del tempo degli interventi, e il progetto di distribuzione vero e proprio, vale a dire quello con il quale si dà luogo al riparto della massa attiva nei confronti dei creditori secondo l'ordine di graduazione. In tema di tempestività degli interventi dei creditori giova segnalare qualche massima della Suprema Corte.

Relativamente all'intervento tempestivo – ossia quello che partecipa comunque a pieno titolo alla distribuzione senza distinguere tra chirografo e privilegiato e che avviene entro l'udienza di autorizzazione alla vendita – alcune pronunce hanno chiarito che l'intervento non è

da considerarsi tardivo fintanto che il giudice non abbia emesso l'ordinanza di vendita o – dopo il 2015 – di delega.

Relativamente, invece, all'intervento tardivo, occorre anzitutto precisare che è precluso l'intervento dei creditori, anche privilegiati, dopo la celebrazione dell'udienza fissata per la discussione del progetto di distribuzione. Su questo tema si segnala la sentenza della Corte di Cassazione n. 6432/2015 in cui si è chiarito che per "udienza in cui si discute il progetto di distribuzione" va intesa quella in cui si inizia a discutere del progetto di distribuzione: in altri termini, è questo il termine ultimo oltre il quale non è consentito alcun intervento utile.



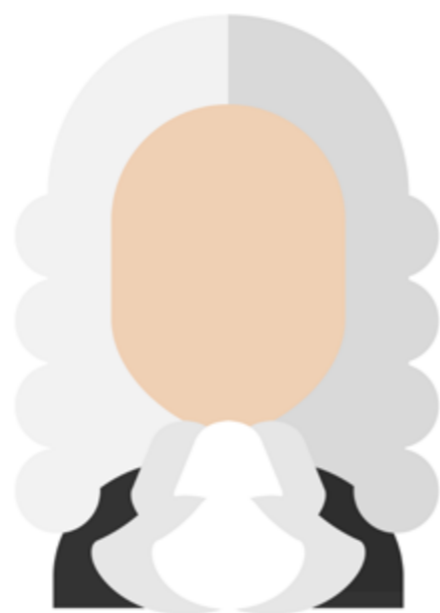
Gli interventi tardivi ammessi, come detto, sono invece quelli che si collocano tra l'ordinanza di autorizzazione alla vendita (o alla delega) e l'udienza di discussione del progetto di distribuzione. Per questi interventi il codice distingue tra il creditore privilegiato, che partecipa alla distribuzione - anche se tardivo - secondo l'ordine dei privilegi e che pertanto va inserito nel piano di graduazione, ed il creditore chirografo che invece resta in coda e potrà essere soddisfatto soltanto con il residuo.

Sul punto va segnalato un contrasto nella giurisprudenza di legittimità circa la posizione degli intervenuti tardivamente, non tanto rispetto al progetto di distribuzione bensì quanto alla possibilità dei chirografi tardivi di promuovere atti espropriativi: contrasto dato dai precedenti n. 18227/2014 e dall'ordinanza n. 22483/2014.

Tornando alla disamina del progetto di distribuzione, va segnalata la difformità esistente tra il disposto dell'art. 591-bis n. 12 c.p.c. e quanto previsto dall'art. 598 c.p.c..

Il primo, che non è stato oggetto di riforma, prevede che il delegato deve provvedere alla formazione del progetto di distribuzione e alla sua trasmissione al g.e., il quale, dopo aver apportato le eventuali variazioni, è tenuto a fissare l'udienza ai sensi dell'art. 596 c.p.c. per l'approvazione: alla luce di questa norma sembrerebbe che l'udienza si debba tenere davanti al g.e.. In realtà, leggendo l'art. 598 c.p.c. le prospettive del legislatore sono due: il progetto, infatti, potrebbe essere approvato innanzi al g.e. oppure innanzi al professionista delegato, il quale dovrebbe poi ordinare il pagamento delle singole quote, salvo il caso in cui non sorgano contestazioni.

Quest'ultima norma fa pensare alla possibilità che la delega possa essere estesa sino ad ammettere l'approvazione del progetto di



distribuzione davanti al delegato, il quale sarebbe tenuto ad emettere i successivi ordini di pagamento e a trasmettere gli atti al g.e. soltanto in caso di contestazione: una simile possibilità dovrà fare il conto con la prassi dei singoli uffici.

Detto questo è importante esaminare il contenuto del progetto di distribuzione che deve essere redatto dal professionista delegato. Questo presuppone l'analisi da parte del delegato delle c.d. note di credito, le quali, pur non essendo previste né contemplate da nessuna norma, costituiscono elementi propedeutici per la predisposizione del piano.

La norma di riferimento per la formazione del progetto è l'art. 509 c.p.c., nel quale si precisa che la somma da distribuire è quella che è stata acquisita dalla procedura a titolo di prezzo per le eventuali vendite, di rendita (i canoni), di multa nel caso di decadenza dell'aggiudicatario (tenendo a mente le modifiche dell'art. 587 c.p.c. per cui in caso di pagamento rateale del prezzo e di decadenza dopo il pagamento di alcune rate, quelle già pagate andranno acquisite alla procedura a titolo di multa).

Nell'ambito della redazione del progetto di distribuzione, possono sorgere problemi nel caso di masse plurime, cioè sia nel caso di pluralità di creditori che di debitori. Infatti, se su più beni oggetto di pignoramento i crediti sono gli stessi per qualità e quantità ed è uno solo il debitore, il ricavato di più beni potrebbe andare a formare un'unica massa, mentre nell'ipotesi in cui gli esecutati siano due o più di due e vi siano diversi creditori, le masse da formare sono due o più di due, perché dovranno essere distinti i creditori che devono soddisfarsi su una massa e non sull'altra e viceversa.

Nell'ipotesi di pignoramento di un bene in comunione legale per l'intero, invece non si formano due masse ed il ricavato della vendita dovrà essere diviso a metà: una metà andrà al coniuge non debitore mentre l'altra metà andrà a costituire la massa su cui dovranno soddisfarsi i creditori.

Particolare rilievo assumono poi i criteri per determinare le somme c.d. in prededuzione (cfr. art. 2770 c.c.): andranno in prededuzione e quindi non entrano nemmeno nel progetto di graduazione, le spese di custodia e l'onorario del custode o del delegato, le spese per la stima e l'onorario dello stimatore (a meno che non siano state anticipate dal creditore), le spese di pubblicità e le spese di conservazione del compendio. Inoltre, vanno in prededuzione le spese del pignorante o del procedente (comprese l'onorario) che sono servite per portare avanti la procedura: gli incidenti positivi vengono ripagati se si tratta dell'opposizione che riguarda la pignorabilità del bene, mentre se riguarda il singolo creditore seguono le sorti del credito nel progetto.

Diversamente le spese per le cancellazioni delle formalità non sono spese in prededuzione e dovrebbero essere affrontate dalla procedura in quanto - ai sensi del 586 c.p.c. - quest'ultima è tenuta a consegnare

all'aggiudicatario un bene libero da persone e da cose e da formalità: sul tema, tuttavia, va segnalato che alcuni uffici pongono tali spese a carico dell'aggiudicatario.

Un breve accenno poi va fatto relativamente alla tematica della liquidazione delle spese - sia quelle in prededuzione sia quelle che vengono inserite nelle note di precisazione dei crediti -, perché questo sarebbe un atto del g.e., cioè le spese andrebbero liquidate da quest'ultimo sulla base della nota spese dei creditori. Tuttavia, vi sono uffici (ad es. così era al Trib. di Roma) in cui viene dato mandato direttamente ai delegati di inserire direttamente nel progetto le spese dei singoli creditori, a meno che non risultassero delle note spese particolarmente elevate o con indicazioni di voci non dovute o abnormi o al di sopra di un certo ammontare.

Tornando al discorso relativo al progetto di graduazione e all'inserimento dei privilegi e dei creditori privilegiati e degli ipotecari, in primo luogo trovano collocazione i privilegi che riguardano gli immobili che hanno carattere di specialità, cioè viene prima il privilegio rispetto all'ipoteca. Una sola eccezione è prevista ed è quella del credito



privilegiato del promissario acquirente introdotto dall'articolo 2775-bis. In passato, si era detto che prevalesse anche sull'ipoteca pregressa, ma oggi sulla questione sono intervenute le SS.UU. (sentenza n. 2145/2009) stabilendo che questo è l'unico privilegio che segue l'ordine dell'iscrizione e che non prevale sulle ipoteche iscritte precedentemente.

Sull'ipoteca e sull'art. 2855 c.c. vanno richiamate alcune importanti pronunce: per quanto riguarda l'ipotecario, questo va inserito nel piano di distribuzione come creditore privilegiato soltanto nel caso in cui l'ipoteca non sia scaduta (cioè il cui ventennio dall'iscrizione non sia scaduto fino alla data dell'emissione del decreto di trasferimento). Secondo una tesi, che è stata tuttavia confutata da sentenze recenti, il pignoramento potrebbe fungere da atto interruttivo del ventennio di efficacia di iscrizione di ipoteca, così come funziona per il fallimento. La questione è stata affrontata dalla sentenza n. 7570/2011 che ha evidenziato la differenza tra la dichiarazione di fallimento e la trascrizione del pignoramento, stabilendo a riguardo che il pignoramento non interrompe il decorso del ventennio: i creditori ipotecari hanno l'onere di rinnovare l'iscrizione fino al momento in cui con l'emissione del decreto non venga ordinata la cancellazione.



“ A questa sentenza sono seguite la n. 7498/2012 e da ultimo la n. 6841/2015, in cui si da conto della ragione per la quale la durata del processo esecutivo da questo punto di vista va a danno del creditore ipotecario, ”

con la conseguenza che è necessario che i delegati verifichino la permanenza dell'iscrizione ipotecaria.

Nel caso poi in cui siano intervenute cessioni o surrogazioni del credito garantito da ipoteca è necessario verificare che ci sia stata l'annotazione ai sensi del 2843 c.c., perché secondo l'orientamento prevalente questa annotazione ha efficacia costitutiva, con la conseguenza che ove il delegato non dovesse riscontrarla dovrebbe quanto meno rivolgersi al giudice per avere istruzioni in merito.

Una delle ultime sentenze in materia è la n. 6082/2015 in cui si dice che se l'intervento del cessionario o del surrogato è successivo all'emissione del decreto e all'ordine di cancellazione, allora automaticamente non è necessaria l'annotazione ai sensi dell'art. 2843 c.c. Sull'art. 2855 c.c., vale a dire sull'interpretazione della norma che riguarda la collocazione del credito per interessi nello stesso grado del credito per capitali e sulla famosa affermazione del

secondo comma per cui la collocazione degli interessi è limitata alle due annate anteriori a quella in corso al giorno del pignoramento (sempre che le iscrizioni del capitale preveda anche l'indicazione della misura degli interessi), è da tenere presente che il calcolo del triennio non è un calcolo ad anno solare ma ad anno di scadenza in base al titolo che da luogo al credito garantito.

Sul tema si segnala una recente sentenza del 2014 (la n. 17044) che meglio chiarisce la modalità di interpretazione del secondo e del terzo comma dell'art. 2855 c.c., cui hanno fatto seguito la n. 2364/2014 e la n. 6403/2015: l'interpretazione è nel senso che il triennio del secondo comma si riferisce agli interessi corrispettivi e non anche moratori, mentre gli interessi legali vanno in privilegio dall'annata in corso alla data del pignoramento, fino alla data della vendita senza distinguere tra moratori e corrispettivi.

Tale questione peraltro è collegata ad un'altra che va segnalata e che attiene al credito fondiario. Sul punto si sono pronunciate le SS.UU. nel 2008 statuendo



che l'intimazione del precetto determina la risoluzione del contratto di mutuo fondiario, sicché da quella data in poi il piano di ammortamento non va più considerato per intero ma vanno a comporre i crediti da considerare in nota di precisazione soltanto le quote capitale e non anche le quote interessi, mentre scattano gli interessi moratori che non vanno in privilegio: questa è una valutazione che deve essere rimessa al delegato, in quanto spesso il giudice potrebbe non accorgersi dell'errata applicazione del calcolo degli interessi.

La valutazione del compendio pignorato: uno strumento essenziale per la tutela degli interessi delle parti e per l'efficienza del processo- ambito di applicazione e poteri del giudice dell'esecuzione

La stima costituisce un momento centrale della
procedura di espropriazione immobiliare, perché
consente di determinare il prezzo base della vendita.

La stima costituisce un momento centrale
della procedura di espropriazione
immobiliare, perché consente di determinare
il prezzo base della vendita.
Oggi la stima ha anche una funzione
ulteriore, che deriva dalla complessa
legislazione urbanistica degli ultimi anni.

In passato, l'immobile veniva venduto
nello stato di fatto in cui si trovava e non
esistevano gli attuali vincoli, collegati alla
necessità di reprimere gli abusi edilizi.
La legislazione urbanistica è diventata
sempre più severa e la stima ha oggi una
doppia funzione: determina il valore del bene



e lo descrive minuziosamente affrontando non solo aspetti meramente tecnici ma anche importantissimi aspetti giuridici (ad es., quelli relativi alla possibilità di ottenere la sanatoria delle opere abusive che sono state eseguite nell'immobile).

Il problema degli abusi edilizi e della conformità urbanistica e catastale dell'immobile è collegato con il tema dell'erogazione dei finanziamenti per l'acquisto dei beni oggetto di vendita forzata e occorre ricordare che la normativa in materia di vendite forzate è diversa, rispetto alla normativa in materia di vendite volontarie.

A volte il bene viene aggiudicato all'esito della vendita forzata e l'acquirente vorrebbe ottenere un finanziamento per l'acquisto, ma la banca non eroga il finanziamento l'acquisto perché l'immobile è soggetto a sanatoria o presenta problemi catastali: la banca in questi casi non può stipulare l'atto di mutuo perché andrebbe ad iscrivere ipoteca su immobili che, ad es., presentano difformità catastali o sono in attesa del rilascio della concessione in sanatoria.

Per quanto si è detto, la stima, oltre a determinare il prezzo base di vendita, rende conoscibile la situazione urbanistica dell'immobile ed è diretta a fornire ai possibili acquirenti quelle informazioni che, nella vendita volontaria, vengono fornite dal venditore.

Va pure ricordato che il risultato della stima viene spesso utilizzato nel corso del processo esecutivo, in occasione di una serie di fase incidentali. Ad esempio, la stima è il primo parametro di riferimento per stabilire se la aggiudicazione è avvenuta ad un prezzo *"notevolmente inferiore a quello giusto"* e occorre sospendere la vendita ex art. 586 c.p.c. (sulla sospensione della vendita v. di recente Cass., 21 settembre 2015, n. 18451).

“Dopo questa premessa sull'importanza della stima, occorre accennare ad alcune novità introdotte dal d.l. 27 giugno 2015 n. 83, convertito con modificazioni dalla l. 6 agosto 2015, n. 132, in materia di stima dei beni pignorati.”

Un primo argomento riguarda la liquidazione dei compensi del perito e richiede una piccola premessa.

Come è noto, i compensi degli ausiliari del giudice vengono determinati sulla base di scaglioni di valore; pertanto il perito viene remunerato sulla base del valore attribuito all'immobile. Questo meccanismo determina un "conflitto di interessi" e può indurre il perito a sopravvalutare il bene per ottenere una liquidazione basata su uno scaglione più elevato. Se il bene viene sopravvalutato, i tentativi di vendita non vanno a buon fine, i costi aumentano e la vendita potrà avere luogo soltanto dopo numerosi tentativi di vendita.

In sede di conversione del decreto legge n. 85/2015, il legislatore ha introdotto un correttivo a questo meccanismo. Adesso è previsto che, nel momento in cui il perito deposita la consulenza, viene liquidato solo un acconto che non può superare il 50% del valore di stima. Il saldo del compenso

sarà liquidato dopo la vendita e non sarà determinato in base al valore di stima, ma in base al prezzo di aggiudicazione. Si tratta di una norma di notevole importanza che dovrebbe portare un cambiamento nell'atteggiamento dei periti perché, in seguito alle modifiche, nel caso di sovrastima il perito potrà richiedere l'acconto sulla base del valore da lui indicato ma corre alcuni rischi.

Segnatamente, se il bene viene sovrastimato, il pagamento del saldo sarà posticipato in attesa dei successivi ribassi. Invece, se il prezzo è ragionevole, il bene potrà essere venduto in tempi brevi e il perito potrà incassare il saldo.

Inoltre il perito è consapevole che il giudice dell'esecuzione, in sede di liquidazione del saldo, potrà confrontare il valore di stima e il prezzo di vendita: in quel momento il giudice dell'esecuzione potrà valutare l'attendibilità della stima e potrà tenerne conto nella liquidazione del compenso e a fini dell'attribuzione di eventuali ulteriori incarichi.

Un ultimo argomento, che vorrei esaminare brevemente, riguarda il nuovo testo dell'art. 568, comma 2, c.p.c., modificato dal d.l. 83/2015. La nuova disposizione stabilisce che il perito, nel momento in cui determina il valore del bene, deve applicare una decurtazione rispetto alle stime ordinarie: in particolare, deve tenere conto della *"riduzione del valore di mercato"* che deriva dall'assenza di garanzia per vizi del bene. Il perito deve anche precisare tutta una serie di elementi che possono incidere in modo negativo sulla stima del bene e cioè gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di manutenzione, lo stato di possesso e tutti quei vincoli che non sono eliminabili nel corso del processo esecutivo.

Con questa disposizione il legislatore ha preso atto che è illusorio pensare che con la vendita forzata si possa realizzare lo stesso prezzo della vendita volontaria.

Si tratta di una realtà che occorre accettare, perché chi compra all'asta (come si dice in gergo) corre rischi che il normale acquirente non deve affrontare.

Chi partecipa alle vendite forzate deve predisporre per tempo la provvista per l'acquisto perché sulla sua testa pende la spada di Damocle della decadenza dell'aggiudicatario. Inoltre affronta numerose incognite: la sospensione dell'aggiudicazione ex art. 586 c.p.c. o la presentazione di eventuali aumenti di quinto, o possibili opposizioni e contestazioni da parte del debitore o di altri interessati. In queste ipotesi, l'aggiudicatario deve tenere bloccata la provvista necessaria per l'acquisto e si ritrova ad affrontare spese legali e contenziosi dall'esito e dalla durata incerti. A fronte di questi rischi, l'acquirente è disposto a partecipare alla vendita forzata soltanto se l'acquisto appare conveniente. Con le nuove disposizioni sulla stima il legislatore ha preso atto che la vendita forzata ha luogo per un prezzo inferiore al c.d. valore di mercato.



ANNUNCI di VENDITA

IMPRESE IN CRISI

BASSANO DEL GRAPPA (VI): Fabbricato Commerciale, 6 lotti

Tipo vendita "Senza Incanto" il **22/09/2016 09:30** con termine deposito offerte il **21/09/2016 12:00**



CODICE: A7610A

<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/16742>

Piena proprietà di un lotto unico comprendente l'intera proprietà di unità immobiliare commerciale occupante l'intero Piano Terra e la quasi totalità del Piano Interrato, suddiviso in Area Vendita-Esposizione, Area Uffici, Area Magazzini, di un fabbricato condominiale con tre piani fuori terra ed uno interrato, ed altra destinazione residenziale dei due piani superiori.

L'unità copre una superficie lorda su due piani di mq 5.864,92 e l'area condominiale su cui insiste ha estensione catastale di mq 9.080.

In particolare si sviluppa sulle seguenti superfici commerciali calpestabili, sud-divisa per aree e locali: area vendita-esposizione mq 785,57, area uffici mq 168,76, area magazzino P. Terra mq 896,30, area magazzino 1 P. Interrato mq 1.970,40 e area magazzino 2 P. Interrato mq 1.793,20.

Le condizioni di manutenzione risultano discrete, salvo i locali di servizio al P. Terra che presentano segni di usura e mancanza di piastrellatura su parte del pavimento dell'ufficio.

LOTTO 1

Via Cereria, 16 A/B
36061 Bassano Del Grappa Vicenza (Italia)

Superficie vendita-esposizione: mq 786
Superficie Uffici: mq 169
Superficie magazzini: mq 4.660
Prezzo base d'asta: € 1.453.500,00

Classe energetica F



CODICE: A7610B

<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/16743>

Piena proprietà di un lotto unico composto da intera proprietà di complesso immobiliare.

L'edificio è composto dai seguenti elementi edilizi:

- a) un *corpo di fabbrica principale* a pianta rettangolare, che si sviluppa in un solo piano ed è a sua volta costituito:
- per la parte nord da una zona mostra di 482 mq circa;
 - per la parte centrale da un reparto vendita e magazzino di 633 mq circa, dotato di soppalco rimovibile a struttura metallica, con annesso un gruppo uffici e servizi di 124 mq circa;
 - per la parte sud da un vecchio magazzino con struttura voltata e copertura in ondulato di cemento-amianto, della superficie di circa 902 mq dotato di un soppalco rimovibile a struttura metallica.
- b) Un *corpo di fabbrica secondario* a pianta rettangolare costituito da:
- un gruppo servizi di 43 mq circa, comprendente spogliatoi, servizi igienici nonché la centrale termica e frigorifera;
 - un deposito chiuso di mq 92 circa;
 - una tettoia, chiusa su tre lati ed aperta verso il cortile, di 183 mq circa. L'area scoperta è bitumata.

LOTTO 3

Via Dosso del Corso, 12
46100 Mantova (Italia)

Superficie Complesso immobiliare commerciale: mq 2.276
Superficie Ente Urbano: mq 4.986
Prezzo base d'asta: € 634.500,00

Classe energetica F

LOTTO 5

Via Tirana, 38 35100, Padova (Italia)

Superficie Complesso immobiliare commerciale: mq 2.232
Superficie Ente Urbano: mq 1.760
Prezzo base d'asta: € 1.080.000,00

Classe energetica G



CODICE: A7610C

<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/16744>

Piena proprietà di un lotto unico composto da intera proprietà di complesso immobiliare.

L'edificio è composto da un piano interrato di 645,00 mq circa, allargato su due lati in modo da ottenere un accesso carrabile con rampa esterna (da condonare), con due locali servizio per 50 mq circa; un pianterreno a mostra ed ufficio vendita per 483 mq circa, con due locali per impianti tecnologici di 18 mq circa; due piani superiori a mostra ed uffici "open space", di mq 544 e 560 ri-spettivamente; in entrambi i piani la parte sud, che occupa la metà di tutta la superficie è adibita a mostra, nella parte nord ci sono gli uffici, oltre a tutto il gruppo scale e servizi. Le condizioni generali di conservazione e manutenzione sono buone. L'area è tenuta a parcheggio bitumato.



CODICE: A7610D

<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/16745>

LOTTO 7

**Corso del popolo, 364-366-368 45100
Rovigo (Italia)**

**Superficie Complesso immobiliare
commerciale:** mq 930
Superficie Ente Urbano: mq 646
Prezzo base d'asta: € 702.000,00

Classe energetica G

Intera proprietà di complesso immobiliare commerciale, costituito da un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 696, con sovrastante fabbricato dislocato su tre piani fuori terra, primo e secondo, della superficie coperta di base di circa mq 480,00, più un interrato di circa mq 450,00 ad uso magazzino e centrale termica.

Trattasi di complesso immobiliare commerciale immediatamente a ridosso del centro storico della città, in buona posizione viaria. L'edificio è a pianta rettangolare (m 43 x 10 circa) con due appendici: una in aderenza nel lato sud-est, distribuita su due piani, della superficie di circa mq 20 destinata a locale servizi; l'altra posta in aderenza nel lato nord-ovest, costituente il vano scala della superficie di base di circa mq 20. Completa il lotto, piccolo appezzamento di terreno.

Le rifiniture del complesso sono discrete e lo stato di manutenzione risulta buono.



CODICE: A7610E

<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/16746>

LOTTO 8

**Via della Cooperazione Z.I. Borsea, 8
45100, Rovigo (Italia)
Viale della Cooperazione, 8**

**Superficie Complesso immobiliare
commerciale:** mq 6.320
Superficie Ente Urbano: mq 8.750
Prezzo base d'asta: € 1.197.000,00

Classe energetica F

Piena proprietà di un lotto unico composto da intera proprietà di complesso immobiliare artigianale commerciale.

Si tratta di appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 8.750,00, con sovrastante capannone della superficie coperta di base di circa mq 3.750,00, dislocato in parte nel fronte strada su due piani fuori terra, per una superficie lorda di circa mq 2.100, destinato al piano terra a mostra, con relativi uffici e retrostante magazzino di circa 470,00 mq, al primo piano magazzino con superficie lorda di mq 2.100,00 e la rimanente parte a magazzino con superficie lorda di mq 1.650,00.

Lo stato di manutenzione del complesso risulta buono.



CODICE: A7610F

<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/16747>

LOTTO 10

**Viale Palmanova, 280
33100 Udine (Italia)**

**Superficie Complesso immobiliare
commerciale:** mq 3.040
Superficie Ente Urbano: mq 7.040
Prezzo base d'asta: € 513.000,00

Classe energetica G

Piena proprietà di un lotto unico composto da intera proprietà di complesso immobiliare commerciale. L'edificio ha forma planimetrica pressoché trapezoidale ed è così funzionalmente diviso: zona vendita, magazzino ed uffici su di un unico piano, show-room su due piani, terra e primo collegati da scala interna. Gode di un ampio piazzale scoperto con accesso da Viale Palmanova. La superficie coperta è così distribuita: magazzino mq. 2.340, show-room + zona vendita mq. 520, uffici mq. 180.

Lo stato di manutenzione risulta modesto.

Concordato Preventivo n. 13/2010 - "Bozzola Immobiliare S.p.A. in liquidazione" - Tribunale di PADOVA

SCHIO (VI): Appartamenti e Capannone Artigianale in provincia di Vicenza, 3 lotti

Tipo vendita "A trattativa privata" il **31/12/2016 12:00**



CODICE: A10752A

<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/16712>

LOTTO 1

**Via G. Zanella, 8
36015 Schio Vicenza (Italia)**

Superficie Appartamento: mq 40
Superficie Deposito: mq 23
Superficie Garage: mq 12
Prezzo base d'asta: € 70.868,75

Piena proprietà di un appartamento residenziale, di 40,00 mq, con locale deposito (di 27,00 mq) e posto auto esterno (di 12,00 mq). L'appartamento posto al piano terra, fa parte di un edificio condominiale di tre piani fuori terra, con n. 9 abitazioni, più un piano interrato adibito a garage e cantine. L'appartamento è di fatto costituito da una piccola costruzione singola ad un piano, adiacente al retro dell'edificio condominiale. Esso si sviluppa al piano terra e si articola in: cucina soggiorno, camera, bagno, disbrigo, notte, piccola area esterna; un locale deposito al servizio dell'appartamento, posto al piano interrato, dove si trovano anche i posti auto coperti condominiali.

Il suo stato di conservazione e manutenzione è discreto.

Il posto auto esterno a servizio dell'appartamento, è posto al piano terra.



CODICE: A10752B

<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/16713>

La proprietà comprende una unità immobiliare facente parte di un edificio a schiera di cinque unità. L'edificio è situato in zona semicentrale del comune, la sua costruzione risale al 2006 e in generale il suo stato di conservazione e manutenzione è discreto. L'abitazione in oggetto è la porzione di testa dell'edificio e si sviluppa su tre piani fuori terra, articolati in: piano terra con pranzo soggiorno, cucina, piccolo bagno.

Esternamente vi è una piccola area di circa mq 10,00; piano primo con due camere, un bagno, un disbrigo; piano sottotetto con altezza minima ml 1,00 e massima ml 2,30, censito come ripostiglio, ma usato come camera da letto; un posto auto esterno a servizio dell'appartamento, posto al piano terra.

LOTTO 2

Via Rio Giavenale, 40/A
36015 Schio Vicenza (Italia)

Superficie Porzione
di casa a schiera: mq 124
Superficie Garage: mq 14
Prezzo base d'asta: € 59.410,53

VILAFRANCA DI VERONA (VR): Fabbricato Industriale

Tipo vendita "Invito a offrire" con termine deposito offerte il 31/12/2016.



CODICE: A10749A

<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/16703>

Piena proprietà di un edificio industriale inserito nella zona artigianale - industriale di Villafranca e adibito ad attività produttiva nel settore alimentare della pasta.

Il capannone è inserito su un lotto di terreno di mq 4.566,00, in cui è stato ricavato un ampio parcheggio per i clienti ed uno spazio di manovra per lo scarico ed il carico delle merci e dei prodotti finiti. Il fabbricato si sviluppa su un unico piano in cui sono stati ricavati gli uffici e la zona di produzione e di magazzino, oltre ad un piano interrato, attualmente in disuso. Il lotto di terreno su cui insiste il compendio immobiliare è recintato su tutti e quattro i lati.

L'edificio industriale si compone di due corpi di fabbrica adiacenti, collegati tra di loro ed edificati in epoche diverse.

Fallimento n. 145/2014 - Pastificio Tonon di Tonon Monica & C. Snc - Tribunale di VERONA

LOTTO 1

Via Francia, 14
37069 Villafranca Di Verona, Verona (Italia)

Superficie Fabbricato
industriale: mq 2.425
Prezzo base d'asta: € 1.000.000,00



CODICE: A10752C

<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/16714>

Piena proprietà di capannone artigianale. La proprietà comprende: un capannone artigianale con due piccole aree esterne di uso esclusivo, poste una sul lato est di circa mq 223,00 e una sul retro, lato nord-ovest, di mq 277,00. All'interno del laboratorio è stata realizzata una zona a servizi di due piani, con superficie in pianta di circa mq 27,00 ciascuno, collegati tra loro da una scala (al piano terra un bagno con antibagno, uno spogliatoio e un locale ad uso ufficio; al piano primo un altro locale ad uso ufficio con bagno); tale zona a servizi è stata realizzata senza autorizzazioni edilizie e quindi si dovrà procedere alla presentazione di un progetto edilizio per la sanatoria di tali interventi. Inoltre, i locali ad uso ufficio, non avendo rapporti aero-illuminanti sufficienti, non potranno essere censiti come tali, bensì come locali a destinazione accessoria (deposito, ripostiglio). L'edificio è stato costruito nel 1988, sviluppa una superficie commerciale di mq 471,00 e il suo stato di conservazione è discreto. Si sottolinea che il manto di copertura esterno è costituito da lastre in Eternit, che dovrà essere sostituito in quanto lo stato di conservazione non è buono. Il controsoffitto interno presenta una percentuale di amianto, ma è in buono stato di conservazione e quindi la sua sostituzione potrà essere effettuata nel tempo.

Fallimento n. 21/2015 - Costruzioni Meccaniche Zaccaria Sas di Zaccaria Stefano e C. - Tribunale di VICENZA

LOTTO 3

Via dell'Industria, 7
36016 Thiene Vicenza (Italia)

Superficie Capannone
artigianale: mq 471
Prezzo base d'asta: € 188.205,11

VERONA: complesso immobiliare

Fallimento n. 179/2015 - Corte Farina Srl - Tribunale di Verona.

Vendita senza incanto il **20/09/2016, ore 14:00** - Termine deposito offerte il **13/09/2016, ore 12:00**



CODICE: A10802A

<http://www.venditegiudiziali.it/aste/show/16874>

tra Vicolo Del Guasto, Corte Farina e
Via Catullo 37100, Verona

Superficie Corpo A: uffici banca	mq 1.505
+ unità in ristrutturazione	mq 1.702
Superficie Corpo B:	mq 196
Superficie Corpo C:	mq 221

Prezzo base d'asta: € 12.000.000,00

Piena proprietà di un compendio immobiliare (comprendente il complesso edilizio di pregio denominato "Palazzo Mosconi", ex sede storica della Banca Cattolica del Veneto) composto da un fabbricato la cui originaria edificazione risale al 1700, ricostruito in parte dopo i bombardamenti della seconda guerra mondiale ed oggetto di un importante intervento di ristrutturazione operato nei primi anni '70, che ne ha conservato il primitivo aspetto esterno, ad eccezione di una porzione affacciata su via Catullo in stile contemporaneo.

Gli interni furono realizzati in funzione della sua destinazione d'uso ad istituto bancario. Un ulteriore intervento di ristrutturazione e restauro conservativo, iniziato negli anni scorsi e ancora da ultimare, ne determina l'aspetto e la consistenza attuale, con un diversa destinazione d'uso per una parte del compendio.

Il complesso è stato suddiviso in 3 corpi:

- A) fabbricato denominato "Palazzo Mosconi"
- B) abitazione in vicolo del Guasto
- C) posti auto con accesso da Via Cantore

L'immobile è sottoposto a **vincolo di interesse storico artistico** ai sensi dell'art. 10, parte seconda - Titolo I° del D.LGS. 42/2004, già art. 2 del Titolo I° del D.LGS. 490/99.