



PRESIDENZA DEL TRIBUNALE DI AGRIGENTO

COMMISSIONE INTERDISCIPLINARE PER LO STUDIO E LA VELOCIZZAZIONE DELLA PRASSI ESECUTIVA IMMOBILIARE NEL CIRCONDARIO DI AGRIGENTO

Documento finale

Premessa.

Per raggiungere l'obiettivo della velocizzazione delle vendite immobiliari che si tengono nel Tribunale di Agrigento è stata costituita una commissione di studio composta di magistrati, avvocati, notai, cancellieri, consulenti tecnici, commercialisti, esponenti del settore bancario e dell'autorità di vigilanza sul credito.

Le esigenze di fondo individuate dalla commissione, che occorre soddisfare sono:

- a) diminuire i tempi di durata del processo esecutivo. Maggiore è la velocità impressa ai tempi del giudizio, più ampia sarà la sua efficacia. Se l'intera struttura è improntata a meccanismi certi e celeri di funzionamento, in frequenti casi potrà non essere necessario ricorrere all'esecuzione immobiliare: sapendo che il Tribunale opera in predeterminati e rapidi modi, tutti gli interessati potranno valutare se conviene aprire o meno la fase esecutiva, ovvero in quali termini giungere ad una transazione.
- b) dialogo fra chi opera nel processo esecutivo e le imprese creditrici. Non può mai dimenticarsi che la funzione essenziale del processo esecutivo è economica, e non prettamente giuridica. L'intero servizio giudiziario dell'esecuzione deve quindi essere messo a punto nel modo più confacente alle esigenze odierne del mercato, anche sotto il profilo del pronto recupero del credito e ferme comunque le disposizioni del codice di procedura civile.
- c) maggiore trasparenza e maggiore accessibilità del processo esecutivo per tutti gli interessati. Il processo esecutivo non può rimanere, come oggi, affare per pochi. Si devono invece adottare soluzioni pratiche che aumentino l'accessibilità dei beni posti in vendita anche ad acquirenti privati e semplici cittadini; lo stesso meccanismo processuale in sé deve essere concepito come pienamente utilizzabile anche da creditori non istituzionali.

La commissione, sulla base dei principi esposti, ha valutato la prassi oggi esistente e, all'esito degli incontri di studio, adotta il seguente documento programmatico per il suo perfezionamento.

1. “L’istanza di vendita ed il corredo documentale; la nomina e la relazione dell’esperto; l’udienza ex art. 569 c.p.c.”

a) Documenti ex art. 567 c.p.c.

La commissione non ritiene di prendere posizione riguardo al numero ed alla qualità dei documenti che si devono depositare a corredo dell’istanza di vendita a pena d’estinzione del processo. Esistono sul punto divergenti opinioni (anche dottrinali) il cui sviluppo è bene lasciare ai procedimenti di reclamo ex art. 630 c.p.c. ancora pendenti.

Si ritiene in ogni modo che la parte debba presentare **alternativamente**:

- a) il certificato catastale (non la semplice visura);
- b) l’estratto autentico delle mappe censuarie (non la semplice fotocopia dei fogli di mappa);
- c) il certificato di tutte le iscrizioni e trascrizioni concernenti l’immobile pignorato nell’ultimo ventennio;
- d) il certificato di destinazione urbanistica dei soli terreni.

Ovvero:

- 1) un certificato notarile che attesti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- 2) il certificato di destinazione urbanistica dei soli terreni.

Resta discussa, in quest’ultimo caso, la necessità di presentare anche l’estratto di mappa. Si dà atto (per evitare disguidi) che la prassi in uso presso il Tribunale prevede il deposito dell’estratto di mappa.

b) Certificato notarile.

A proposito del contenuto del certificato notarile sostitutivo (lo strumento oggi più comunemente usato), la commissione, dopo aver consultato i notai maggiormente operanti nella materia dell’esecuzione immobiliare, ritiene di raccomandare, alle parti che lo richiedono ed ai notai certificanti, l’impiego di uno schema uniforme, che si unisce in allegato.

Sempre in seguito al suggerimento dei notai citati, sono state individuate le notizie essenziali al procedimento, che non dovrebbero mai essere omesse nella certificazione, nonché i documenti da allegare alla stessa tendenzialmente sempre, salvo impossibilità.

L’utilizzo dello schema ideato, oltre a migliorare la leggibilità e la fruizione del certificato, può consentire notevoli risparmi nelle successive attività processuali (individuazione comproprietari, domicilio creditori iscritti, acquisizione titolo di provenienza).

L’obiettivo d’uniformità può essere raggiunto nei seguenti modi pratici: a) i clienti che si rivolgono al notaio per la redazione del certificato in parola possono chiedere specificamente (nell’ambito dell’incarico professionale) la sua esecuzione nelle forme dello schema allegato; b) la commissione, dal canto suo, trasmetterà copia dell’elaborato *standard* al locale Collegio Notarile, consigliandone l’uso e chiedendo al suo Presidente di darne la maggiore diffusione fra gli iscritti.

c) Adempimenti preliminari ex artt. 498 e 599 c.p.c.

La commissione raccomanda ai creditori procedenti di notificare gli avvisi ai creditori iscritti non intervenuti (art. 498 c.p.c.) o ai comproprietari non eseguiti (art. 599 c.p.c.) non appena disponibile il certificato notarile sostitutivo, che dovrebbe a sua volta contenere i relativi nomi completi di domicilio. L’avviso quindi dovrebbe essere dato contemporaneamente al deposito del corredo documentale in cancelleria (per legge addirittura entro 5 giorni dal pignoramento), curando poi il deposito agli atti della copia notificata prima della nomina dell’esperto.

Il pronto adempimento dell'incombente può consentire un risparmio di tempi e di costi, considerando che l'esperto non dovrà svolgere autonoma e successiva attività di ricerca dei domicili delle parti da avvisare.

d) Nomina dell'esperto stimatore e sue attività.

La commissione ritiene che l'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione *ex art. 568 c.p.c.* non ha la natura di consulente tecnico d'ufficio, ma di ausiliare del giudice per eseguire operazioni che questi non può compiere da sé solo (art. 68 c.p.c.). Pertanto lo stimatore può e deve essere nominato dal g.e. senza alcuna formalità preliminare (avvisi alle parti, fissazione d'udienza), ancor prima che si celebri l'udienza *ex art. 569 c.p.c.*

L'esperto di nomina giudiziale deve poi essere incaricato di svolgere le seguenti operazioni: controllo completezza documenti; individuazione esatta delle parti aventi diritto alla convocazione futura all'udienza dinanzi al g.e.; stesura della bozza di biglietto di cancelleria da utilizzare per comunicare i decreti del g.e. e suo deposito in cancelleria; contatto immediato con il debitore per illustrare natura e finalità dell'incarico; fissazione formale inizio attività di stima con avviso al creditore procedente ed al debitore; sopralluogo obbligatorio e conseguente contatto anche personale col debitore; stesura relazione e suo deposito entro due mesi prima dell'udienza già fissata dal g.e.; obbligo del perito di utilizzare, per l'elaborato, il *software* gratuito scaricabile dal sito www.meccanizzato.it, che consente una stesura uniforme e completa delle perizie immobiliari; invio della relazione alle parti (avvocati e debitori) prima del deposito in cancelleria e quindi prima dell'udienza (evitando così flussi di pubblico in cancelleria per ottenere le copie ed inutili rinvii "per esaminare la perizia").

La commissione riconosce che la delineata prassi, già in uso dal settembre 2001, finora ha dato buoni frutti. Essa consente, infatti, di interporre rapidamente, fra la notifica del pignoramento e quella della fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti, il filtro e la presenza dell'esperto di nomina giudiziale. La sua opera si trasforma sovente in stimolo per una soluzione transattiva e veloce della pendenza. Inoltre si evita la celebrazione d'udienze di mero rinvio (per la nomina dell'esperto, per il suo giuramento, ecc.).

Pertanto si calcola che per questa via: a) fra il deposito della documentazione ipocatastale e la celebrazione dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* intercorrono circa 10-12 mesi, tutti dedicati ad allacciare rapporti fra le parti sia a scopo informativo che transattivo; b) fra il deposito della documentazione ipocatastale e la celebrazione della vendita del bene pignorato intercorrono circa 18 mesi, sempre che i creditori abbiano tempestivamente curato tutti gli adempimenti pubblicitari a loro carico.

e) Istanza di vendita.

La commissione prende atto della modifica intervenuta nel corpo dell'art. 490 c.p.c., secondo cui ogni volta che per legge si debba dare pubblica notizia di un atto esecutivo, il giudice dell'esecuzione ordina che un estratto di esso sia inserito in un quotidiano avente la maggiore diffusione locale. Per effetto dell'art. 173 disp. att. c.p.c., anche l'istanza di vendita nell'esecuzione immobiliare rientra nel caso di pubblicizzazione ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

La commissione ritiene sul punto auspicabile razionalizzare le diverse modalità pubblicitarie oggi in uso (sia sulla G.U.R.S. che all'albo per le istanze anteriori al dicembre 2000; solo all'albo per quelle depositate nel 2001; albo e quotidiano per le successive), individuando una ed una sola prassi: inserzione dell'istanza di vendita sul giornale già usato per le pubblicità delle vendite e all'albo del tribunale.

Sarà cura dell'ufficio giudiziario ricercare le modalità più favorevoli per esplicitare tale attività, con costi che comunque si stima non supereranno l'importo di circa € 65 nei casi più semplici.

La commissione ritiene, all'uopo, che i dati essenziali d'interesse per il pubblico (art. 490

c.p.c.), che necessariamente devono essere diffusi, devono essere individuati alla luce della *ratio legis* che presiede alla necessità di pubblicizzazione dell'istanza di vendita. Essa non serve né ad informare i creditori aventi diritto di prelazione sul bene pignorato (che sono avvisati personalmente *ex artt.* 498 c.p.c. e 569 c.p.c.) né ad evidenziare il compendio pignorato, né a tutelare i creditori aventi un titolo di privilegio sui beni aggrediti (che possono sempre intervenire nel giudizio senza subire pregiudizi nella loro prelazione per effetto del ritardo – art. 566 c.p.c.).

Piuttosto la pubblicità è vista alla luce dell'art. 564 c.p.c., secondo cui i creditori chirografari, che intervengono dopo l'udienza celebrata *ex art.* 569 c.p.c. sono posposti, nel riparto, agli altri chirografari tempestivamente intervenuti.

Quindi la piena tutela dei suddetti creditori si ottiene pubblicizzando: nome e cognome dei debitori e relativa data di nascita (per evitare omonimie); oppure ragione o denominazione sociale e relativo codice fiscale; loro residenza o sede legale; numero della procedura esecutiva; data dell'udienza *ex art.* 569 c.p.c.

Altri dati sono superflui e la loro indicazione rischia di appesantire inutilmente i costi del processo.

La commissione rileva poi che l'omissione della formalità pubblicitaria, frequentemente riscontrata, è causa d'arresto del procedimento.

Per prevenire le difficoltà pratiche, è opportuno utilizzare per le istanze di vendita lo stesso strumento già proficuamente impiegato per le vendite, ovvero l'affidamento dell'incarico pubblicitario al quotidiano designato dal g.e. tramite modulo scritto, con successiva fatturazione del servizio al cliente-procedente.

Detta soluzione ha il pregio di evitare ogni questione intorno all'erogazione di anticipi dal creditore al legale per pagare il servizio *prima* della sua effettuazione. Il difensore può, infatti, limitarsi a sottoscrivere l'ordine, con fatturazione differita al cliente.

In ogni caso la commissione rileva che la richiesta di attivare la pubblicità dell'istanza di vendita deve essere curata dal creditore procedente *prima* della celebrazione dell'udienza *ex art.* 569 c.p.c. In mancanza, la stessa sarà *inutiliter data* e si dovrà procedere ad un mero rinvio con allungamento inutile dei tempi del procedimento.

L'unica eccezione dovrebbe consistere nella presenza di trattative serie con i debitori, che consigliano di non appesantire i costi processuali.

f) Organizzazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

La commissione ritiene che non si possa prescindere dall'analisi delle pendenze.

A fronte di circa 1700 fascicoli pendenti e della disponibilità di circa 40 settimane-udienze l'anno, occorre che ad ogni udienza siano chiamate non meno di 65 cause, per consentire la loro trattazione ogni cinque-sei mesi.

Ogni mese (al momento di regola solo l'ultimo venerdì) si celebrano udienze dedicate esclusivamente alle vendite già ordinate dal g.e.

Per sveltire le operazioni in udienza si devono utilizzare verbali predisposti su stampati uniformi, già peraltro in uso.

Si prende atto che ogni rinvio, determinato dalla mancata osservanza del piano di lavoro sopra delineato comporta automaticamente un differimento di circa sei mesi nella trattazione del fascicolo.

Al contrario, l'osservanza del piano citato consente al g.e. di ordinare la vendita nella prima udienza di comparizione delle parti (a circa 10/12 mesi di distanza dal deposito dei documenti), eliminando lo spreco di tempo derivante dallo scioglimento di riserve, dalle comunicazioni di cancelleria e dal conseguente aggiornamento dei ruoli.

2. “La vendita e la pubblicità; la gestione dei beni; i beni indivisi”

a) Tipo di vendita

La commissione conviene sul fatto che la migliore modalità di vendita (tra l'altro preferita anche dal c.p.c. – cfr. art. 569 u.c. c.p.c.) è quella senza incanto.

La scelta, in attesa di modifiche legislative, non consente di ricorrere allo strumento della delega della vendita ai notai, limitata agli incanti.

La vendita senza incanto non significa “a trattativa privata” o “senza gara”, bensì un modello di vendita forzata in cui il bene viene posto sul mercato ad uno specifico prezzo minimo, con le conseguenti pubblicità obbligatorie, onde raccogliere una qualche offerta d'acquisto.

Il sistema preferito consente in generale: di fissare in anticipo un'udienza per apprezzare le eventuali proposte pervenute; di stabilire un lungo intervallo fra pubblicità (efficace) e data ultima di presentazione delle offerte (per far restare il bene sul mercato il più a lungo possibile); di svolgere una specifica gara tra eventuali più offerenti direttamente all'udienza davanti al g.e.

Rispetto alla vendita con incanto, il modello consente poi: di qualificare come irrevocabili le offerte d'acquisto (impossibilità di revocare l'offerta ove si constati d'essere gli unici partecipanti); di impedire le offerte in aumento di sesto (spesso strumento di pressione e minaccia contro l'aggiudicatario provvisorio all'incanto).

Ciò dovrebbe consentire una notevole riduzione dei fenomeni di ritiro dell'offerente poco prima dell'incanto (onde lucrare la successiva riduzione del prezzo) e di turbativa d'asta.

Per raggiungere l'obiettivo è necessario prevedere che le offerte d'acquisto pervengano in cancelleria in busta chiusa, assolutamente anonima, chiusa e sigillata, recante all'esterno esclusivamente l'indicazione dell'udienza di vendita ed il nome del giudice procedente, senza possibilità alcuna d'identificazione della procedura cui essa si riferisce. Così si otterrà la massima tutela della riservatezza e l'eliminazione di qualsiasi possibilità di conoscere anticipatamente se siano state depositate offerte per una determinata procedura, con conseguente preclusione, per soggetti interessati a partecipare per meri scopi di turbativa d'asta, d'informazioni utili al loro fine. Tra l'altro, visto il carattere irrevocabile dell'offerta nella vendita senza incanto, senza l'informazione sull'esistenza d'altri partecipanti all'asta, il soggetto non interessato all'immobile, ma solo a turbare la gara, eviterà di partecipare per non trovarsi, in caso d'unica offerta, di fronte all'alternativa di acquistare il bene o perdere la cauzione.

Per poter partecipare alla vendita senza incanto occorre depositare in cancelleria l'offerta d'acquisto ed una cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo proposto dall'offerente.

La commissione approva il provvedimento del g.e., secondo cui detta cauzione deve essere prestata a mezzo di assegno circolare intestato alla procedura, inserito dentro la busta chiusa e sigillata, da aprirsi solamente in occasione della gara da parte del giudice.

Ciò fa sì che non vi siano consegne di denaro o di titoli direttamente nelle mani del cancelliere, con conseguente elisione dell'obbligo di registrare l'operazione entro 24 ore. Ciò che il cancelliere si riceve è la busta, e nient'altro, e nessuno, nemmeno il giudice, deve aprirla per verificarne il contenuto prima della gara.

La commissione approva inoltre la prassi, oggi seguita, di applicare un'esplicita riduzione al valore reale di stima, pari al 15%. Nella perizia si deve indicare sia il valore di mercato che quello ridotto, ciò motivando con la mancanza di garanzia per vizi (tipica della vendita forzata) e con il maggior carico fiscale derivante dalla diversa base imponibile (non il valore catastale ma il prezzo effettivo d'asta). Si possono ottenere, così, diversi benefici: maggiore stimolo all'acquisto; trasparenza nelle operazioni di stima; limitazione delle vendite deserte per valutazione esuberante della prima base d'asta.

Per il caso di mancata vendita, sarà sufficiente fissare (già nella stessa ordinanza di vendita) per lo stesso giorno previsto per la celebrazione della gara anche l'udienza *ex art. 590 c.p.c.*, onde sentire le parti sul prosieguo. Ciò comporta un risparmio d'attività di preparazione d'udienze e di

gestione dei ruoli da parte della cancelleria a parità di risultato.

Allo scopo di semplificare le operazioni di accesso del pubblico alle informazioni essenziali per la gara e di razionalizzare l'attuale carico di lavoro delle cancellerie delle esecuzioni e dei fallimenti, la commissione propone la costituzione di un *Ufficio Vendite Immobiliari*. Esso, formato da personale interno ben addestrato, potrebbe fungere da agile interfaccia tra il Tribunale e i cittadini interessati alle vendite, fornendo le informazioni sulle modalità di presentazione delle offerte e sugli immobili, rilasciando copie delle perizie e delle ordinanze, provvedendo infine ad acquisire le buste contenenti le offerte.

b) Pubblicità delle vendite sul quotidiano.

La commissione, come sopra già riferito, prende atto della modifica dell'art. 490 c.p.c. L'ordinanza di vendita senza incanto deve oggi essere pubblicizzata, oltre che con affissione all'albo del tribunale, almeno con inserzione su di un quotidiano avente maggiore diffusione locale.

L'art. 570 c.p.c., in tema di contenuto dell'avviso di vendita senza incanto da pubblicare, richiede l'indicazione di: a) nome debitore; b) estremi del bene in vendita previsti nell'art. 555 c.p.c. (che richiama a sua volta l'art. 2826 c.c.: designazione del bene, sua natura, comune ove è sito, dati d'identificazione catastale); c) valore dell'immobile; d) avvertimento che maggiori informazioni saranno fornite dalla cancelleria.

La commissione ritiene debba evitarsi di aggravare inutilmente il costo del procedimento per l'aumento dei costi di pubblicità.

Per fare ciò occorre in primo luogo concentrare tutti gli annunci riguardanti le vendite fissate per un determinato giorno in un'unica pagina del quotidiano prescelto, in modo da ottenere la massima visibilità col minimo costo possibile.

L'intesa oggi in essere col quotidiano "Il Giornale di Sicilia" consente al Tribunale di ottenere gratuitamente la pubblicazione di una testatina di richiamo e di uno specchietto fisso contenente le informazioni generali sui modi di partecipazione alle vendite (curato dagli stessi giudici).

Ciò, però, a patto di inserire per la pubblicazione materiale sufficiente a coprire 36 moduli (ciascuno di dimensioni di mm 43 x mm 23). In mancanza, il quotidiano esegue singoli (e molto più costosi) annunci.

In secondo luogo, occorre che l'annuncio sia redatto secondo modelli standard validi in astratto per tutti i casi. E', infatti, inutile infarcire l'annuncio di elementi inutili quali confini, enfatici richiami, ripetizioni (in caso di più lotti relativi al medesimo edificio).

Infine, è necessario che fra l'effettuazione della pubblicità e la data della vendita intercorra un termine congruo, di almeno 60 giorni. Non è, infatti, pensabile che un cittadino decida di sostenere una forte spesa venendo a sapere di un'offerta di vendita, magari per lui interessante, solamente con pochi giorni d'anticipo.

La commissione, al proposito, approva la seguente prassi elaborata dall'ufficio giudiziario: a) la cancelleria redige l'annuncio secondo le specifiche disposizioni del g.e. a proposito degli elementi essenziali e di quelli da omettere; b) il legale richiede la pubblicazione compilando e sottoscrivendo un apposito modulo, ove sono contenuti i dati per la fatturazione del servizio direttamente al cliente; c) alla data-limite utile per la pubblicazione, la cancelleria trasmette al quotidiano tutti gli annunci da pubblicare corredati dei moduli di ordinativo; d) viene eseguita la pubblicazione; e) la concessionaria per la pubblicità del giornale spedisce la fattura ed il giustificativo all'indirizzo richiesto dal legale, con intestazione direttamente al cliente (non al legale).

Poiché però si riscontra nella pratica quotidiana una limitata partecipazione alle pubblicità sul giornale, la conseguenza è la lievitazione dei costi a carico di tutte le procedure che invece si sono

attivate. Si raccomanda allora a tutti i creditori di non disperdere le proprie forze e di cooperare con l'ufficio giudiziario nella ricerca della coordinazione necessaria.

La commissione dà infine atto dell'attuale disagio manifestato dagli avvocati, specializzati nella trattazione delle esecuzioni immobiliari, i quali sono chiamati a svolgere una serie di attività materiali, inerenti alla pubblicizzazione delle vendite (ideazione, stampa e distribuzione manifesti; avvisi prescritti dal g.e.; ecc.), senza che ne sia dato giusto riconoscimento da parte dei clienti. Raccomanda comunque la massima collaborazione fra i soggetti istituzionali del processo esecutivo, allo scopo di perseguire assieme e concordenemente il fine ultimo dello stesso, ovvero la soddisfazione del credito.

c) Altre forme di pubblicità

La commissione ritiene opportuno che l'ordinanza di vendita sia comunicata al debitore esecutato ed ai comproprietari non esecutati tramite lettera raccomandata con a/r, spedita dal creditore procedente.

Ciò per doverosa informazione (i destinatari di regola non partecipano all'udienza ove si ordina la vendita) ed anche per stimolare un'ultima volontà transattiva.

Per legge, poi, l'ordinanza deve essere notificata ai creditori iscritti non intervenuti, benché precedentemente avvisati *ex artt.* 498 e 569 c.p.c. Per risparmiare sui costi del procedimento, è bene che il giudice, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 151 c.p.c., disponga che la notificazione avvenga tramite lettera raccomandata con a/r, spedita dal creditore procedente.

Si dà atto che è allo studio la realizzazione di un sito *web* proprio del Tribunale, nel quale saranno inserite tutte le ordinanze di vendita, comprensive di perizie e fotografie, con possibilità di scaricare gratuitamente le informazioni; già dall'anno 2000, infatti, si è disposta la redazione di copie delle perizie e delle foto anche su supporto informatico. Ciò consentirà l'accesso alle informazioni da qualsiasi *computer* collegato alla rete; la possibilità di ricerca per tipologia d'immobile, numero di procedura, località; la garanzia di assoluta riservatezza per l'utente interessato; l'accessibilità delle informazioni 24 ore al giorno; la riduzione dei flussi di pubblico verso la cancelleria.

L'Ordine dei dottori commercialisti ha poi dato la disponibilità a pubblicare le ordinanze di vendita, relative ad immobili di un certo livello qualitativo, sul proprio Bollettino periodico, nonché sul proprio futuro sito *web*.

Anche il mondo bancario ha creato dei siti *web* ove inserire le pubblicità delle vendite immobiliari, tramite società costituite paritariamente, sì da consentire un migliore recupero dei crediti.

Questi canali pubblicitari aggiuntivi, assieme ad altri più penetranti da elaborare nel prossimo futuro, potranno di certo consentire il raggiungimento di un maggior numero di interessati, senza il filtro della cancelleria e dell'accesso agli uffici.

d) La gestione dei beni

La commissione riconosce che l'esperienza delle vendite immobiliari disposte nelle procedure fallimentari è migliore rispetto a quella tipica delle procedure esecutive individuali.

Uno dei motivi è da ricercare nella tendenziale migliore qualità dei cespiti posti in vendita nei fallimenti.

Tuttavia non può tacersi che nelle procedure concorsuali anche la presenza del curatore, quale elemento interposto fra i beni da vendere e la persona del debitore-proprietario-fallito, ha un ruolo essenziale. I terzi interessati, infatti, trovano nel curatore un interlocutore di nomina giudiziale,

tendenzialmente affidabile, che ha la facoltà di far visitare i beni posti in vendita e che consegna i beni venduti liberi dalla presenza di terzi.

Lo stesso obiettivo può però essere raggiunto anche nelle vendite immobiliari “ordinarie”, per il tramite della figura del custode giudiziario distinto dal debitore. Questi, come noto, dal momento del pignoramento è costituito *ex lege* custode giudiziario dei beni pignorati, della cui gestione dovrebbe dare rendiconto periodico al giudice.

Nella pratica, invece, si rileva che il debitore-custode gestisce il bene pignorato nel modo peggiore rispetto agli interessi del creditore pignorante: lo concede in locazione senza autorizzazione, lo aliena (delitto punibile a querela), lo abbandona o, peggio, si oppone alla sua stima ed all’accesso dell’esperto sui luoghi. Per converso, secondo l’art. 560, terzo comma, c.p.c., il debitore-custode non ha nemmeno un diritto perfetto all’uso del bene pignorato, perché può continuare ad abitare l’immobile solo con l’autorizzazione del g.e. (che non viene in pratica mai chiesta).

Con queste premesse, la commissione riconosce che nulla vieta di procedere sistematicamente alla surroga del debitore nell’incarico di custodia, limitando l’autorizzazione a questi a permanere nell’abitazione dei locali pignorati solo a condizione che il debitore non ostacoli le operazioni di vendita e non trascuri la conservazione del bene.

In mancanza si potrà revocare anche detta autorizzazione e disporre la liberazione del bene.

Inoltre, l’esecuzione dell’ordine di sgombero può essere modulata dal custode anche in relazione all’andamento delle vendite, anticipando gli effetti dell’ordine di rilascio contenuto del decreto di trasferimento e così rendendo ancora più appetibili gli immobili in vendita.

Al custode, una volta nominato, possono essere poi attribuiti altri compiti, anche piuttosto ampi, quali: pubblicità della vendita; accompagnamento degli interessati alla visita dell’immobile; supporto informativo per il debitore, a sua stessa tutela; ulteriori forme di pubblicità in ambito locale, quali volantini, cartello, colloqui con l’amministratore dello stabile ecc.; filtro dei flussi verso la Cancelleria; rilascio di informazioni agli interessati più chiare e approfondite.

La commissione ritiene che la scelta dei custodi vada effettuata nell’ambito di un elenco da attivare nel corpo dell’albo dei consulenti tecnici ovvero tra chi si è reso disponibile ad ottenere l’incarico di curatore fallimentare (stante l’analogia dei compiti).

Per la determinazione dei compensi l’ufficio giudiziario dovrà elaborare una specifica tabella, tenendo conto delle tariffe professionali di avvocati e commercialisti e con la formula del minimo (pur derogabile dal g.e. in caso di limitata attività) e del massimo. In caso di gestione di locazione, si può applicare l’art. 28 della tariffa dei dottori commercialisti. Il custode dovrebbe comunque essere remunerato solo dopo la vendita (eccetto i casi di locazione), salvi il diritto ad un compenso minimo e quello di ottenere l’anticipo delle spese vive di notificazione e pubblicità.

La commissione ritiene che il custode, soprattutto se chiamato a gestire un bene di non scarso livello, può vedere finanziato il suo compenso direttamente dalle rendite percepite (locazioni in corso o da autorizzare) oppure, indirettamente, tramite lo sveltimento della vendita attraverso la ricerca accurata di offerenti, la visita dell’immobile, la garanzia di libertà dalla detenzione altrui. In ogni caso senza gravare direttamente la procedura di ulteriori oneri.

Il g.e. non può però d’ufficio introdurre la figura del custode. Nel diritto vigente, infatti, la surroga del debitore nella custodia del bene pignorato è possibile solamente a richiesta di parte.

Pertanto la commissione raccomanda alle parti del processo esecutivo immobiliare di valutare attentamente, nel proprio interesse, la possibilità di invocare l’applicazione dell’istituto in discorso in tutti i casi in cui se ne possano ottenere i benefici sopra menzionati e tipici delle procedure fallimentari.

e) La vendita di quote indivise di beni

Il pignoramento di quote indivise di diritti reali immobiliari è causa di frequente paralisi dei procedimenti.

Eseguito l'avviso *ex art. 599 c.p.c.* ai contitolari non esegutati e comunicato agli stessi il decreto di fissazione dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.*, occorre in tutti i modi stimolare l'acquisto della quota pignorata, da parte dei contitolari, al valore corretto. In caso positivo, si potrà ordinare la vendita come sopra.

Invece, in mancanza di collaborazione da parte dei contitolari non esegutati, non si dovrà procedere subito alla vendita del bene indiviso, per evitare il realizzo di un valore irrisorio o la stasi definitiva del procedimento.

Si dovrà invece procedere, se possibile, alla separazione in natura della quota pignorata dal resto del bene, oppure alla vendita dell'intero all'incanto nell'ambito del giudizio di divisione della comunione.

Il creditore procedente, quindi, nel depositare l'istanza di vendita dovrà chiedere al g.e. la pronuncia dei provvedimenti di cui all'art. 600 c.p.c. Nel decreto di fissazione d'udienza, il g.e. avviserà i contitolari non esegutati che, in mancanza di tempestiva offerta d'acquisto della quota secondo i valori di perizia, si procederà alla vendita dell'intero mediante giudizio di divisione.

All'udienza, in caso negativo, se i contitolari sono tutti presenti lo stesso g.e. procede all'istruzione della causa di scioglimento della comunione (art. 181 disp. att. c.p.c.); altrimenti egli concederà un termine perentorio al creditore procedente per instaurare il giudizio divisionale nei modi ordinari.

Nelle tabelle d'organizzazione dell'ufficio è stata inserita la previsione per cui il g.e. deve essere nominato giudice istruttore di tutte le cause di divisione giudiziale nascenti da procedure esecutive immobiliari.

Il giudizio poi è relativamente semplice: è raro che possano sorgere questioni sul diritto di dividere o sulla necessità di vendere il cespite intero, perché non comodamente divisibile *ex art. 1114 c.c.* In tal caso alla divisione ed alla vendita il g.i. può procedere con semplice ordinanza. In caso di contestazioni (sicuramente rare), si dovrà decidere sulle stesse con sentenza; tuttavia l'istruzione della causa sarà limitata all'acquisizione dei documenti ipocatastali e della perizia disposta nell'esecuzione, e si passerà immediatamente a sentenza.

Le spese del giudizio divisionale, anticipate dal creditore procedente, sono privilegiate sul ricavato della vendita *ex art. 2770 c.c.*, in preferenza a qualsiasi altro privilegio.

3. “Il finanziamento all’acquisto; il trasferimento dei beni aggiudicati; gli adempimenti successivi”

a) Mutui a condizioni agevolate per finanziare l’offerente.

La commissione ritiene necessario, per aumentare la platea degli interessati all’acquisto dalle procedure esecutive, introdurre un meccanismo di finanziamento sicuro e veloce.

L’acquirente deve poter fruire di mutui a condizioni agevolate (soprattutto a livello di spese); la banca deve avere la possibilità di iscrivere ipoteca di primo grado sul medesimo bene oggetto della vendita.

All’uopo la commissione approva il protocollo di comportamento allegato, seguendo il quale si potrà ottenere il risultato richiesto.

La prassi instaurata varrà anche per le vendite fallimentari.

b) Convenzionamento con istituti di credito per i depositi in denaro.

La commissione ritiene che occorra superare l’attuale sistema di gestione dei depositi in denaro per il tramite di libretti postali. Essi richiedono adempimenti gravosi al cancelliere (oltre sette scritturazioni della medesima cifra per un singolo mandato di pagamento) e corrispondono interessi minimi.

Occorre invece che il tribunale individui una o più banche, presso cui effettuare il deposito delle somme di pertinenza delle procedure su conti fruttiferi, a tassi vantaggiosi e con agevolazioni per la gestione delle somme da parte degli ausiliari (cancelliere, custode, curatore). In tal modo le procedure si avvantaggeranno della percezione di frutti e si avrà una netta riduzione degli adempimenti di cancelleria per l’emissione dei mandati.

Inoltre vi saranno vantaggi anche per i creditori, che potranno indicare la forma di pagamento preferita per ottenere la quota di riparto loro spettante.

c) Adempimenti post vendita

Se non vi è stato finanziamento all’acquisto, il giudice deve provvedere all’emissione del decreto di trasferimento nel termine più breve (non oltre 10 giorni) dal deposito del prezzo.

Sempre ove non intervenga il finanziamento all’acquisto, nel qual caso il notaio rogante il mutuo viene incaricato anche della registrazione, trascrizione, volturazione catastale e comunicazione del decreto di trasferimento, spetta al cancelliere provvedere ai suddetti incombenti.

La commissione ritiene di proporre al Presidente del Tribunale la costituzione di un ufficio distaccato, anche periodico, dell’Agenzia delle Entrate presso l’ufficio giudiziario di via Mazzini, per svolgere gli incombenti di registrazione delle sentenze e degli altri provvedimenti che scontano l’obbligo di registrazione.

Per quanto concerne gli adempimenti di trascrizione, la commissione ritiene opportuno accollare alle procedure le spese di trascrizione del decreto di trasferimento e di cancellazione di tutti i gravami, una volta entrato pienamente in funzione l’Ufficio Vendite Immobiliari, che ne dovrà anche curare l’esecuzione. Sotto il profilo economico vi è, infatti, una sostanziale indifferenza di costi, tenuto conto che, viceversa, il costo delle cancellazioni dovrebbe in ogni caso essere sottratto dal prezzo di stima, così che l’utile netto per la procedura non cambierebbe. Inoltre si ottiene l’eliminazione di adempimenti burocratici a carico degli acquirenti, con conseguente maggiore appetibilità del bene. Nella stessa ottica si deve procedere all’inserimento, nel decreto di trasferimento e tra le formalità da cancellare, anche di quelle eventualmente successive al pignoramento, fonte di possibili fastidi per l’acquirente pur se inefficaci.

L’Ufficio Vendite, con gli accorgimenti di cui sopra, può essere in grado di inviare

all'acquirente una specifica analitica dei tributi a suo carico in breve tempo. Nel prospetto, in cui indicare esattamente la somma da versare, analiticamente determinata, per oneri tributari connessi alla vendita, si può dare indicazione anche del conto corrente ove eseguire il relativo bonifico. In tal modo si ottiene l'eliminazione dell'obbligo, in capo all'acquirente, di versare ulteriori somme forfetarie per spese accanto al prezzo. Nell'ordinanza di vendita è specificato che in caso di rifiuto di versare l'importo per spese, l'aggiudicatario decade dall'acquisto ed il ricavato viene trattenuto a mo' di multa.

In caso di eccessivo carico di lavoro, prevedibile in vista del mutamento delle prassi, la commissione ritiene che il giudice possa anche delegare ad un notaio l'esecuzione di tutti gli adempimenti successivi alla pronuncia del decreto di trasferimento. L'art. 591 *bis* c.p.c., infatti, non vieta che la delega notarile sia contenuta in limiti più ristretti rispetto all'elenco completo ivi previsto.

d) Piano di riparto

La commissione ritiene che detto momento sia quello maggiormente qualificante l'intera procedura.

La formazione del progetto di distribuzione è atto del giudice dell'esecuzione. Tuttavia lo stesso difficilmente può essere redatto in assenza del deposito delle note di precisazione dei crediti da parte dei procedenti, onde controllare il corretto sviluppo dei conteggi di capitale ed interessi. Inoltre, è necessario, nell'ambito della redazione di tale progetto, eseguire il calcolo degli interessi maturati rispettando il disposto dell'art. 2855 c.c. (raramente ben applicato all'interno delle singole rate di mutuo, ove si cumulano indifferentemente capitale ed interessi, corrispettivi e moratori).

Per questo è opportuno che alla stessa udienza di vendita fruttuosa il g.e. assegni un termine di 60 giorni per il deposito in cancelleria delle note di precisazione dei crediti. Inoltre, in relazione al prevedibile aumento del carico, può essere opportuno assegnare ad un esperto (individuabile nello stesso soggetto già nominato custode) l'incarico di formare una bozza di progetto di distribuzione, da redigere secondo stringenti e dettagliate indicazioni del g.e.

In tal modo il progetto potrebbe essere tempestivamente disponibile, prima dell'udienza immediatamente successiva alla vendita, liberando risorse altrimenti limitate per la decisione di ogni eventuale controversia in sede giurisdizionale (art. 596 c.p.c.) con tutte le garanzie del contraddittorio.

La Commissione approva il seguente *iter* procedimentale:

1) Il creditore procedente deposita i documenti *ex art.* 567 c.p.c. Contestualmente al deposito o immediatamente dopo (comunque prima del giuramento dell'esperto) il creditore provvede a notificare l'avviso *ex art.* 498 c.p.c. ai creditori iscritti e l'avviso *ex art.* 599 c.p.c. ai contitolari non eseguiti, depositando poi il tutto in cancelleria. I nominativi e i domicili dovrebbero essere ricavati dal certificato notarile, che dovrà essere a sua volta richiesto e redatto secondo il modello *standard* elaborato d'intesa con i notai.

Il creditore procedente, nell'ambito dell'istanza di vendita e relativamente a cespiti pignorati costituiti da quote indivise di diritti reali, chiede anche che il g.e. provveda ai sensi dell'art. 600 c.p.c.

Il creditore procedente, nell'ambito dell'istanza di vendita, chiede anche la surroga del debitore pignorato nella custodia del bene. La richiesta può essere presentata anche in seguito e fuori udienza, in vista della convocazione delle parti *ex art.* 569 c.p.c. Per evitare rinvii inutili la richiesta dev'essere presentata prima dell'udienza.

2) Entro 60 giorni dal deposito, il g.e. emette un decreto con cui contestualmente: nomina l'esperto *ex art.* 568 c.p.c., fissa il giorno di sua convocazione davanti al g.e. *fuori udienza* per il giuramento, fissa la futura udienza di comparizione delle parti interessate (creditori, debitori, creditori iscritti non intervenuti, comproprietari non eseguiti, nuovi proprietari dei beni pignorati, eredi, ecc.).

L'udienza è fissata possibilmente a distanza di non oltre 8-10 mesi.

Nel caso di pignoramento di quota indivisa, il g.e. avverte i contitolari non eseguiti che, in mancanza d'offerte d'acquisto della quota pignorata al valore di stima e d'impossibilità di sua separazione in natura, si procederà alla vendita dell'intero bene immobile nel giudizio di divisione. Il debitore viene avvisato che l'eventuale istanza di conversione deve essere depositata prima dell'udienza; in mancanza, il g.e. non concederà la rateizzazione dei versamenti.

L'operazione viene svolta per "blocchi" di 18 a 24 fascicoli, per consentire una migliore funzionalità. Per ridurre l'afflusso di tecnici in cancelleria, è bene che il giudice raggruppi gli incarichi distribuendone circa tre a persona, facendo così salvo anche il principio di equa distribuzione (tenuto conto della sopravvenienza di circa 100 fascicoli l'anno).

3) Il giorno stabilito per la comparizione degli esperti (*fuori udienza* e senza la partecipazione di alcuna parte) il g.e. ne riceve il giuramento ed assegna l'incarico.

L'esperto provvede alle seguenti operazioni: controllo completezza documenti (entro 10 giorni dal giuramento); contatto immediato ed informale col debitore per chiarire scopo e natura dell'incarico; fissazione formale inizio attività di stima con avviso al creditore procedente – comprensivo della data di udienza - ed al debitore (entro 60 giorni dal giuramento); individuazione esatta delle parti aventi diritto alla convocazione futura dinanzi al g.e., stesura della bozza di biglietto di cancelleria per comunicare il decreto del g.e. e suo deposito in cancelleria (entro 90 giorni dal giuramento); sopralluogo obbligatorio e conseguente contatto anche personale col debitore; stesura relazione e suo deposito (entro 2 mesi prima dell'udienza già fissata dal g.e.); obbligo del perito di utilizzare, per l'elaborato, il *software* gratuito scaricabile dal sito www.meccanizzato.it, che consente una stesura uniforme e completa delle perizie immobiliari; invio della relazione a tutte le parti (avvocati e debitori) prima del deposito in cancelleria e quindi prima dell'udienza (evitando flussi di pubblico in cancelleria per ottenere le copie ed inutili rinvii "per esaminare la perizia").

4) Nel frattempo la cancelleria, ricevute dall'esperto le bozze di biglietto da comunicare, notifica formalmente il decreto di fissazione dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* a tutti i destinatari (già individuati in senso lato dal g.e.). Le parti hanno così tempestiva ed ufficiale contezza dell'attività in corso, possono coltivare ipotesi transattive, possono giungere all'udienza avendo già completato il corredo documentale e pubblicitario eventualmente carente, possono conoscere con sufficiente anticipo l'esito della perizia.

5) Il creditore procedente, già avvisato da tempo (a cura dell'esperto) della data fissata per l'udienza *ex art. 569 c.p.c.*, cura tempestivamente la pubblicità dell'istanza di vendita (almeno 10 giorni prima dell'udienza *ex art. 173 disp. att. c.p.c.*).

6) Il g.e., prima dell'udienza, esamina la perizia, liquida le competenze dell'esperto e predispose la bozza d'ordinanza di vendita, così da renderla disponibile già prima dell'udienza fissata.

7) All'udienza il g.e. sente le parti, verifica la completezza dei documenti ipocatastali, delle formalità pubblicitarie e di quelle d'avviso. In caso di carenza, il rinvio dell'udienza comporta uno slittamento di 6 mesi nella trattazione del fascicolo.

8) Se si tratta di quote indivise di proprietà ed i contitolari non eseguiti non si presentano o non chiedono di acquistare la quota al valore di stima, il g.e., se nemmeno è possibile separare in natura la porzione pignorata dal resto, procede alla divisione giudiziale del bene istruendo la causa *ex art. 181 disp. att. c.p.c.* (se tutti i condòmini sono presenti), oppure concede termine perentorio al creditore per instaurarla in via ordinaria (ma dinanzi a sé medesimo).

Nel giudizio divisorio si utilizza la perizia di stima eseguita nell'esecuzione per stabilire il diritto di dividere e la natura non divisibile del bene. In mancanza di contestazioni, il g.i. procede alla vendita dell'intero con semplice ordinanza all'udienza *ex art. 183 c.p.c.* Altrimenti, senza altra istruttoria, passa a sentenza per risolvere le controversie sul diritto di dividere o sulla comoda divisibilità del bene. Indi procede alla vendita dell'intero. La parte del ricavato corrispondente alla quota pignorata è attribuita all'esecuzione per il riparto. Il residuo è assegnato ai quotisti non eseguiti.

9) All'udienza *ex art. 569 c.p.c.* il creditore procedente può chiedere la surroga del debitore nella custodia del bene, se già non richiesto in precedenza.

10) All'udienza, il g.e. procede alla surroga del debitore nella custodia del bene, se richiesto dalla parte procedente, e autorizza il debitore a mantenere l'abitazione nei locali pignorati, a condizione di non ostacolare la vendita e di conservare il bene. In mancanza, provvede alla revoca dell'autorizzazione ed alla liberazione dei locali a cura del custode.

11) All'udienza il g.e. pronuncia l'ordinanza di vendita, da comunicare al debitore immediatamente a cura dei creditori per mezzo di lettera raccomandata A/R, per invitarlo a definire gli accordi prima delle formalità pubblicitarie.

12) Le forme di pubblicità saranno curate dal custode (se nominato) o dal creditore procedente, secondo i modelli operativi stabiliti dall'ufficio giudiziario.

13) Assieme alla fissazione dell'udienza di vendita, il g.e. fissa contestualmente, per la stessa data ed ora, l'udienza *ex artt. 175 disp. att. e 569 c.p.c.* per sentire le parti in caso di vendita deserta.

14) In caso di mancanza d'offerte il g.e. potrà ordinare immediatamente una nuova vendita senza

incanto, salva richiesta d'assegnazione entro 10 giorni dall'udienza.

15) In caso di vendita, il g.e. fisserà ai creditori un termine di 60 giorni per depositare note di precisazione dei crediti e rinverrà il fascicolo per la discussione del progetto di distribuzione.

16) Depositato il saldo del prezzo di vendita e le note di precisazione dei crediti, il g.e. nei successivi 10 giorni pronuncia il decreto di trasferimento e forma e deposita il progetto di distribuzione (se necessario per mezzo di un esperto). Del deposito è data comunicazione alle parti.

17) L'udienza di discussione del progetto di distribuzione, tempestivamente preannunciata, non potrà essere rinviata senza adeguato motivo.

CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO EX ART. 567 C.P.C.

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. _____
promossa da

_____ nei confronti di

_____ con pignoramento trascritto presso _____ in data _____
n. _____ notificato in data _____

Io sottoscritto _____ Notaio residente in _____,
con studio in _____ iscritto al collegio Notarile di _____
previa consultazione dei Registri di Legge

ATTESTO

1. I beni pignorati sono descritti nell'atto di pignoramento come segue:
2. Si sono riscontrate le seguenti variazioni, anche nei dati catastali:
3. Devono pertanto svolgersi le seguenti osservazioni o segnalarsi le seguenti differenze con l'atto di pignoramento:
 3. L'attuale corretta descrizione dei beni pignorati, secondo i documenti consultati, deve dunque essere la seguente:
 4. Al ventennio risultava proprietario dei beni il seguente soggetto:
 5. La proprietà è stata acquistata, dal tale soggetto e dai suoi aventi causa, mediante i seguenti titoli, in ordine cronologico:
 6. Attualmente risulta proprietario dei beni il seguente soggetto:
 7. Nel ventennio, e sino alla data di pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, comprese eventuali domande giudiziali:
 8. Inoltre, e sulla base del contenuto dei titoli di provenienza esaminati e sopra richiamati, il bene pignorato risulta, ad oggi, oggetto dei seguenti oneri o diritti reali a favore di terzi:
 9. Ai sensi dell'art. 2839, secondo comma, n° 2), c.c., i surriportati creditori ipotecari iscritti sui beni pignorati hanno eletto il seguente domicilio nella nota d'iscrizione (ovvero: i surriportati creditori iscritti non risultano aver eletto alcun domicilio nella nota d'iscrizione):
 10. Dall'esame dei titoli di provenienza emergono i seguenti comproprietari non eseguiti dei beni pignorati (indicando nome, cognome, data e luogo di nascita e, possibilmente, l'indirizzo anagrafico indicato nei documenti)

ALLEGO

copia fotostatica non autenticata dei titoli di proprietà nel ventennio e delle note di iscrizione e trascrizione.

FINANZIAMENTO DEGLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO DI IMMOBILI DALLE VENDITE FORZATE

1. FINALITA'

Si è più volte riscontrato che gli interessati all'acquisto di beni venduti in sede d'asta giudiziaria non sono in grado di procurarsi la liquidità occorrente mediante l'accensione di un mutuo. Ciò perché l'Istituto mutuante, in mancanza di altre garanzie, richiede contestuale iscrizione d'ipoteca sul bene a proposito del cui acquisto è concesso il mutuo; e tale iscrizione si rivela possibile solo dopo che il bene è pervenuto al mutuatario. Peraltro, il normale *iter* procedurale non consente al Tribunale di trasferire la proprietà dell'immobile prima del versamento del prezzo.

Al fine di facilitare la partecipazione alle aste giudiziarie, sia nei procedimenti immobiliari d'esecuzione individuale che in quelli concorsuali, di soggetti non provvisti della liquidità necessaria, si rende dunque opportuno individuare un procedimento che consenta agli aggiudicatari di superare tale *impasse*.

2. PROCEDIMENTO

Premesso che i magistrati del Tribunale di Agrigento sono determinati ad adottare sempre, laddove non lo impedisca il diniego dei creditori ipotecari iscritti (nel caso di fallimento), la formula della vendita immobiliare senza incanto (disciplinata dagli artt. 570-575 c.p.c.), l'intervento dell'istituto bancario potrebbe, per le vendite immobiliari giudiziarie, inserirsi nell'ambito della procedura di vendita con le seguenti modalità:

- Il giudice, con l'ordinanza di vendita, dispone la pubblicazione sul quotidiano, nella parte riservata al Tribunale di Agrigento, dell'avviso della vendita contenente gli estremi dell'immobile, il prezzo base dell'asta, la data dell'apertura delle buste avanti al giudice ed i riferimenti per l'individuazione della procedura.

Nell'intestazione della pagina suddetta saranno contenute l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui ipotecari a tassi prestabiliti per un importo fino ad un massimo dell'80% del valore posto a base della prima asta, l'elenco degli istituti di credito aderenti all'iniziativa, nonché l'invito a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate, delle quali sarà riportato anche il numero telefonico.

La pubblicazione sarà interamente a carico delle procedure.

- Nel tempo intercorrente tra la pubblicazione e la data dell'asta (indicativamente almeno due mesi) il partecipante interessato prenderà contatto l'istituto bancario prescelto.

L'istituto bancario provvederà ad una rapida istruttoria della pratica di mutuo, il cui esito dovrà essere comunicato al richiedente almeno dieci giorni prima dell'asta, con indicazione dell'importo massimo mutuabile, del tasso applicato e delle spese previste.

Si raccomanda che detta comunicazione, contenente i dati evidenziati, avvenga per iscritto, con le forme stabilite da ogni Istituto (modulo sottoscritto – lettera d'impegno – deliberazione organi competenti).

Se richiesto dal futuro mutuatario ed a sue spese, l'impegno alla successiva stipulazione del mutuo alle condizioni concordate dovrà essere formalizzato mediante redazione di un preliminare di mutuo ipotecario, sottoposto alla condizione dell'aggiudicazione e del successivo trasferimento del bene all'aggiudicatario-mutuatario, dal quale la banca potrà sciogliersi solo per giusta causa sopravvenuta, secondo il disposto dell'art. 1822 c.c. (oggettiva modifica delle condizioni patrimoniali e reddituali del mutuatario).

L'istituto bancario potrà chiedere, a titolo di spese d'istruttoria, una somma che si auspica minima, perché si può basare sulla perizia giudiziaria e sulle valutazioni del giudice.

- Se, a seguito dell'apertura delle offerte e dell'eventuale espletamento della gara, il promissario-mutuatario non risulterà aggiudicatario, l'accordo informale od il preliminare

di mutuo si risolveranno automaticamente, senza alcun addebito al mutuatario, 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 dell'udienza di vendita.

La banca dovrà quindi erogare il mutuo entro detto termine.

- L'erogazione del mutuo presuppone naturalmente la stipulazione in forma pubblica del contratto di mutuo con concessione della garanzia ipotecaria di primo grado. Quanto alle modalità di stipulazione del contratto definitivo, si deve tener conto, da un canto, del rischio che un aggiudicatario, venuto in possesso dell'immobile e della somma mutuata, alieni a terzi o iscriva garanzie reali sull'immobile prima dell'iscrizione dell'ipoteca bancaria e, d'altro canto, che, per espressa disposizione di legge (art. 574 e 586 c.p.c.), il trasferimento del bene espropriato non può precedere il versamento del prezzo.

Al fine di assicurare la tutela della banca mutuante, nel rispetto tuttavia del dettato normativo, l'emissione da parte del giudice del decreto di trasferimento, la stipulazione del contratto di mutuo e la concessione dell'ipoteca dovranno avvenire contestualmente.

Pertanto, prima della scadenza del sessantesimo giorno dalla data dell'asta, il curatore (o il custode giudiziario o il cancelliere), il funzionario della banca incaricato, il notaio prescelto dalle parti e l'aggiudicatario-mutuatario compariranno avanti al giudice.

In questa sede, contestualmente:

- 1) Il giudice firmerà il decreto di trasferimento;
- 2) Il cancelliere provvederà al deposito del provvedimento ed alla sua immediata comunicazione al debitore (o fallito);
- 3) Il funzionario della banca e il promissario mutuatario sottoscriveranno dinanzi al notaio il contratto definitivo di mutuo contenente l'atto d'assenso all'iscrizione d'ipoteca e la delega (ex art. 1269 c.c.) del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente a mani del curatore (o custode giudiziario o cancelliere),
- 4) Il funzionario della banca consegnerà, mediante assegno circolare intestato alla procedura, l'importo del mutuo direttamente al curatore (o custode giudiziario o cancelliere),
- 5) Il decreto di trasferimento, depositato e passato al cronologico, sarà ritirato dal notaio rogante, che provvederà alla sua trascrizione, prima (con ordine di annotare la cancellazione di qualsiasi precedente trascrizione o iscrizione pregiudizievole), ed all'iscrizione dell'ipoteca di primo grado a favore della banca, immediatamente dopo.
- 6) Il notaio rogante curerà sia la registrazione del decreto di trasferimento che quella del mutuo.

Il vantaggio di quest'operazione consiste nell'eliminazione in radice del rischio di comportamenti illegittimi dell'aggiudicatario: quest'ultimo non viene mai, di fatto, in possesso dell'importo mutuato, che transita dal funzionario di banca all'ausiliario del giudice; non viene mai neppure in possesso (se non, naturalmente, ad operazione conclusa) dei documenti che legittimano il suo diritto di proprietà, onde, non potendo utilizzarli per la trascrizione alla Conservatoria, non può interporre tra la trascrizione del decreto di trasferimento a suo favore (che lo rende a tutti gli effetti, anche verso i terzi, proprietario del bene) e l'iscrizione d'ipoteca (che garantisce il mutuo erogato dalla banca), la trascrizione o l'iscrizione di alcun atto dispositivo del bene validamente opponibile ai terzi (ed, in particolare, alla banca). In conclusione, denaro e titoli di legittimazione restano sempre nella disponibilità o del funzionario di banca o del notaio o dell'ausiliario, questi ultimi, si ricordi, pubblici ufficiali nell'esercizio delle loro funzioni.

3. EVENTUALE REVOCA O ANNULLAMENTO DEL DECRETO CHE FA LUOGO ALLA VENDITA

Il decreto che “fa luogo alla vendita” (nelle vendite senza incanto) non è del tutto esente dalla possibilità di una sua revoca da parte del giudice che lo ha emesso: la Legge Fallimentare concede (art. 108, terzo comma, L.F.) al giudice la possibilità di sospendere la vendita, “quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto” (norma valida anche per il giudice dell’esecuzione individuale – art. 586 c.p.c.) e la giurisprudenza estende temporalmente tale potere sino all’emissione del decreto di trasferimento.

Ancora, contro il medesimo decreto, quale atto del giudice che procede, ogni interessato può proporre reclamo al collegio *ex art. 26 L.F.* entro dieci giorni dalla sua comunicazione (se si tratta di fallimento) oppure opposizione agli atti esecutivi *ex art. 617 c.p.c.* entro cinque giorni dalla sua comunicazione (se si tratta di esecuzione individuale).

Tuttavia, il rischio della revoca del decreto in parola non incide sul procedimento qui delineato: infatti, la conclusione del negozio di mutuo e la consegna della somma di denaro nelle mani dell’ausiliario è contestuale all’emissione da parte del giudice del decreto di trasferimento (quindi in questo caso l’aggiudicazione s’intende implicitamente non revocata).

Se mai dovesse verificarsi invece l’invalidazione del decreto che fa luogo alla vendita, si tornerebbe ad una situazione analoga a quella della mancata aggiudicazione da parte del mutuatario: nessun obbligo sorgerebbe in capo alla banca, essendo il suo impegno alla stipulazione del mutuo condizionato all’emissione del decreto di trasferimento.

4. EVENTUALE INVALIDAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO A SEGUITO DI IMPUGNAZIONE

Diverso è il caso di invalidazione del decreto di trasferimento, a seguito di ricorso *ex art. 26 L.F.* (proponibile nel termine di dieci giorni, per vizi attinenti al procedimento di vendita) ovvero *ex art. 617 c.p.c.* (nel termine di cinque giorni, per gli stessi motivi): per queste ipotesi, a dire il vero alquanto teoriche, sarà inserita nel contratto di mutuo un’apposita clausola che preveda la risoluzione automatica del contratto, nonché la delega, *ex art. 1269 c.c.*, del mutuatario al Curatore (o altro ausiliario), affinché restituisca la somma mutuata alla banca mutuante, maggiorata degli interessi al tasso legale.

Al di fuori dell’ipotesi sopra citata, l’unica altra possibilità che siano travolti gli effetti del decreto di trasferimento è quella dell’azione per evizione *ex art. 2921 c.c.* nel caso di vendita da parte della procedura di un bene appartenente in realtà a terzi.

E’ di tutta evidenza che si tratta di un’ipotesi scolastica, posto che il giudice emette l’ordinanza di vendita e poi il decreto di trasferimento, sulla scorta delle verifiche effettuate *in primis* dal notaio ed in secondo luogo dal perito incaricato.

In ogni caso, laddove, per pura ipotesi, fosse proposta azione d’evizione, il giudice delegato (o il g.e.) non disporrebbe certo il riparto del ricavato, accantonandolo per l’eventuale restituzione alla banca, ferma rimanendo la responsabilità dei professionisti incaricati.

5. AZIONI REVOCATORIE

Quanto al paventato rischio della revocatoria *ex art. 67 L.F.* della garanzia ipotecaria in caso di fallimento dell’aggiudicatario, è sufficiente osservare, da un canto, che, trattandosi d’operazione di credito fondiario, tale teorica possibilità è limitata temporalmente al termine di dieci giorni dall’iscrizione e, d’altro canto, che di norma la grande maggioranza delle vendite ha ad oggetto immobili ad uso abitativo, per cui il mutuatario di regola non è un imprenditore, soggetto a fallimento e che, in ogni caso, laddove si trattasse di un imprenditore, la banca non potrebbe, nell’istruttoria finalizzata all’erogazione del mutuo, non rilevare la sua situazione d’insolvenza.

6. PARTICOLARITA' PER IL CASO DI VENDITA IN ESECUZIONE INDIVIDUALE

Infine, nel caso di vendite immobiliari in sede di esecuzione individuale l'unica differenza, rispetto al procedimento sopra delineato, è che, in luogo del curatore, sarà presente all'incontro per la formalizzazione del contratto, il custode o altro ausiliario del giudice; di conseguenza, l'assegno circolare, intestato alla procedura sarà consegnato a mani dell'incaricato.

7. CLAUSOLE DA INSERIRE NEL CONTRATTO:

1. "Il mutuatario delega la banca mutuante a versare l'importo erogato al Fallimento \$\$\$\$\$\$ (ovvero: alla Procedura fffffff) mediante assegno circolare allo stesso intestato, a titolo di pagamento della parte equivalente del prezzo di aggiudicazione del bene immobile, sito in \$\$\$\$\$, oggetto della vendita di cui alla ordinanza del giudice \$\$\$\$\$ in data \$\$\$\$\$".

2. "Le parti concordano che, in caso di impugnazione per invalidità, inefficacia ovvero di revoca del decreto di trasferimento, il presente contratto di mutuo è risolto automaticamente. In tal caso con il presente atto il mutuatario delega sin d'ora irrevocabilmente l'ausiliario consegnatario, tenuto alla restituzione del prezzo di aggiudicazione, maggiorato degli interessi legali a titolo di ripetizione di indebito, a versare direttamente alla banca una somma pari all'intero importo mutuato, oltre gli interessi legali. Con tale restituzione da parte dell'ausiliario, il mutuatario rimane liberato dai suoi obblighi verso l'istituto mutuante".

8. VENDITE CON INCANTO

Nell'ipotesi di vendite effettuate nelle forme della vendita con incanto (disciplinata dagli artt. 576-591 c.p.c.) nulla è modificato rispetto allo schema descritto: infatti, l'unica differenza rilevante tra le due modalità di vendita, ai fini che qui interessano, cioè la possibilità nella vendita con incanto di offerte in aumento oltre 1/6 del prezzo d'aggiudicazione (da proporsi entro dieci giorni dall'incanto) con conseguente indizione di una nuova gara, incide solo sul decreto di aggiudicazione e non sulla stabilità del successivo decreto di trasferimento.