

29.11.2017

## LE OPERAZIONI DI VENDITA

## ESAME OFFERTE PERVENUTE

- 1) verificare integrità delle buste;
- 2) aprire le buste alla presenza di tutti gli offerenti e verificarne il contenuto
- 3) presenza di terzi "accompagnatori" degli offerenti: possono assistere? Se si propende per l'ipotesi di ammissione di terzi non offerenti alle operazioni devono essere identificati ed inseriti nel verbale
- 4) problema della marca da bollo "staccata" cioè non apposta sulla domanda ma comunque allegata: possono sorgere contestazioni sulla validità della offerta; in realtà il delegato non è un ufficiale dell'Agenzia delle Entrate e pertanto, nell'interesse dei creditori, in presenza di più offerte è meglio si apra la gara. Se la marca manca del tutto il Professionista Delegato invita a regolarizzare la domanda e solo se ciò non accade segnala la cosa all'Agenzia delle Entrate
- 5) offerte personali o a mezzo procuratore legale art. 571 e art. 579 comma 3 c.p.c.: procuratore speciale?

- il procuratore speciale può presentare offerte solo in caso di incanto (art. 579 comma 2 c.p.c.). Offerta presentata dal procuratore speciale nella vendita senza incanto si applica analogicamente la previsione per l'incanto?
- Cassazione 5 maggio 2016, n. 8951 *"In materia di espropriazione immobiliare, legittimato ex art. 571 c.p.c. a presentare l'offerta di acquisto - in caso di vendita senza incanto - è anche il "procuratore legale" dell'offerente (espressione da intendersi ormai sostituita con quella di "avvocato", e non riferibile invece al procuratore "non falsus"), dovendosi escludere un'irragionevole disparità di trattamento con la differente disciplina contemplata per la vendita con incanto, per la quale l'offerta può essere compiuta anche a mezzo di mandatario, munito di procura speciale, oppure, nel solo caso di offerte per persona da nominare, a mezzo di "procuratore legale", attesa la differenza strutturale esistente tra i due tipi di vendita."*

## UNA SOLA OFFERTA

- 1) verificare se è valida in base alla legge ed all'ordinanza del G.E.
- 2) procedere all'aggiudicazione **se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base anche se l'offerente è assente** in quanto condizione dell'aggiudicazione non è la presenza dell'offerente allo svolgimento delle operazioni di apertura delle buste (principio della irrevocabilità dell'offerta)
- 3) prezzo inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto del prezzo base e non vi sono domande di assegnazione ex art. 588, e il professionista non ritenga che vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore: **aggiudicare** (art. 572, comma 3).

### CASO PARTICOLARE

- Più offerte ma solo una valida con la riduzione di 1/4. Sempre nell'interesse dei creditori è meglio fissare nuovamente la vendita sperando che si apra la gara fra più offerte valide.

### PIU' OFFERTE VALIDE

- Si invitano gli offerenti alla gara sull'offerta **più alta**, (condizioni migliori?)
- Esempio 2 offerte stesso prezzo: 1 migliore per tempi di saldo prezzo (30 giorni). Si apre la gara e viene aggiudicata a quello che ha offerto il saldo più lungo a 120 giorni. Questi deve saldare entro i 30 che era la condizione migliore dell'altro? Il criterio principale è quello dello prezzo perché la limitazione del tempo del saldo può pregiudicare la partecipazione alla gara dell'offerente che aveva indicato lo stesso prezzo ma con pagamento più lungo.

- Se nessuno degli offerenti dichiara di voler partecipare alla gara si individua l'offerta migliore in base al prezzo, alle cauzioni, forme e modi e tempi di pagamento e si aggiudica al relativo offerente;
- In caso di parità tra più offerte prevale quella presentata per prima (importanza dell'ora da segnare sulla busta al momento della ricezione).

### IMPORTANTE

- **IL VERBALE DI VENDITA DEVE ESSERE REDATTO SEMPRE ANCHE IN CASO DI MANCANZA DI OFFERTE**
- Il verbale contenente l'esito delle operazioni di vendita deve sempre essere depositato a mezzo pct
- Aggiornamento sito Aste Legali (risposta mail)

## VERBALE DI VENDITA

- Compilare il verbale indicando tutti i presenti, gli offerenti, gli accompagnatori eventuali e lo svolgimento delle operazioni con i rilanci se c'è stata la gara e l'aggiudicazione finale, l'ora di apertura e chiusura delle operazioni.
- Farlo sottoscrivere dall'aggiudicatario, dagli altri presenti, offerenti e non.
- Consegnare copia del verbale? (di norma non eventualmente solo una copia informale non firmata all'aggiudicatario)

## ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

- 1) restituire immediatamente la cauzione agli offerenti non aggiudicatari facendosi sottoscrivere la ricevuta; se l'offerente è assente il Professionista Delegato avverte l'assente non aggiudicatario e gli restituisce la cauzione, non si ha la perdita di parte della cauzione nella vendita senza incanto, questa situazione che si verifica solo nella vendita con incanto, ai sensi dell'art. 580, comma 2, c.p.c.;
- 2) depositare la cauzione dell'aggiudicatario su un libretto di deposito giudiziario postale intestato all'esecutato (Ufficio Postale Firenze 20) **N.B. In caso di più lotti nella stessa procedura è necessario un libretto per ciascun lotto;**
- 3) depositare il libretto nella Cancelleria delle esecuzioni.

## SALDO PREZZO

- 1) ricevere il saldo e redigere verbale relativo
- 2) verificare che sia stato versato l'eventuale 85% del saldo al Creditore fondiario ove esistente ed inserire gli estremi nel verbale del saldo prezzo
- 3) effettuare il versamento del saldo prezzo sul libretto

## CASI PARTICOLARI

- Mancato versamento del saldo prezzo: darne immediata comunicazione al G.E. per gli adempimenti di cui all'art. 587 c.p.c.
- Prezzo di aggiudicazione molto basso e presenza di Creditore Fondiario: presentare istanza al G.E. per la riduzione dell'importo da attribuire al Creditore Fondiario in quanto il residuo 15% del saldo prezzo, unitamente alla cauzione versata sul libretto potrebbe non essere sufficiente per le spese di procedura;
- **Mutuo:**
- 1) l'aggiudicatario potrebbe decidere di subentrare nel mutuo ipotecario già esistente, in tal caso il Professionista Delegato può autorizzare l'aggiudicatario a versare solo la parte di saldo prezzo sufficiente al pagamento delle spese e dei creditori che comunque sono destinati ad essere soddisfatti in base al prezzo conseguito (capianti art. 585 comma 2 – 508 c.p.c.). Problema della risoluzione del contratto di mutuo;
- 2) se l'aggiudicatario contrae un mutuo con un Istituto di credito terzo il Professionista Delegato deve intervenire al mutuo e ricevere la somma erogata in favore della procedura (art. 585 comma 3), in questo caso in presenza di un creditore fondiario si applica l'art. 41 TUB? Problema: direi di no perché l'art. 583 comma 3 è chiaro nel senso che **le somme erogate vengono versate alla procedura.**

- Vendita di più lotti e conseguimento, all'esito della vendita solo di alcuni di essi, dell'importo sufficiente a saldare tutti i creditori e le spese di procedura: interrompere le operazioni di vendita dei lotti residui ed informare subito il G.E.
- Aggiudicazione a procuratore legale: l'avvocato deve effettuare entro tre giorni la dichiarazione di nomina e depositare il mandato (art. 583 comma 1) redatti con atto pubblico, in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a suo nome (art. 583 comma 2).

## Art. 584 c.p.c.

- Si applica l'art. 584 c.p.c. alla procedura di vendita senza incanto?
- NO: l'aggiudicazione è definitiva e non possono essere presentate offerte migliorative.
- La previsione dell'art. 584 c.p.c. è espressamente dettata a proposito della vendita con incanto e sebbene l'art. 584 c.p.c. sia stato riscritto dalla novella del 2005, non ne è stata mutata la collocazione sistematica.

- Tribunale Treviso sentenza n. 1654 del 4 luglio 2014: *"L'offerta in aumento ex art. 584 c.p.c. non è possibile nel caso in cui per la gara vengano utilizzate le medesime modalità della vendita con incanto, senza che, però, tali modalità abbiano modificato il procedimento di vendita, trasformando una vendita senza incanto in una vendita con incanto."*

• GRAZIE

• Adele D'Elia