

1) CONSEGNA DELLE BUSTE

L'articolo di riferimento è il 571 c.p.c.

Il giudice con l'ordinanza di vendita stabilisce il termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto (normalmente il giorno prima della udienza fissata per l'incanto).

Le offerte formalizzate **oltre la scadenza sono inefficaci**.
L'offerta deve presentarsi in busta chiusa al professionista delegato.

All'esterno della busta **sono annotati**, a cura del delegato, il nome di chi normalmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente della quale si deve chiedere – e fare fotocopia – il documento di identità), l'indicazione del giudice dell'esecuzione e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

A mio parere suggerirei (come da circolare ministeriale del dicembre 2006) di **inserire la data e l'ora** del deposito (nel caso di offerte identiche prevale quella depositata per prima).

L'Art. 173 quinquies disposizioni di attuazione c.p.c. con riferimento espresso alle sole offerte di acquisto per la vendita senza incanto consente anche una diversa modalità di proposizione: il giudice, nell'ordinanza di vendita o nel provvedimento di delega, può disporre che la

cauzione possa essere versata con bonifico sul conto corrente a nome della procedura esecutiva, e che l'offerta sia presentata presso il delegato a mezzo fax o posta elettronica: in tal caso l'accredito della somma oggetto della cauzione deve precedere di almeno cinque giorni la data di scadenza del termine di presentazione delle offerte

2) VERIFICA DELLA VALIDITA' DELLE OFFERTE

Articoli di riferimento art. 571 e 572 c.p.c.

La verifica va fatta sotto tre aspetti:

- a) legittimazione a presentare l'offerta
- b) contenuto dell'offerta
- c) inefficacia dell'offerta

a) LEGITTIMAZIONE A PRESENTARE L'OFFERTA

Legittimato a presentare l'offerta è qualunque interessato fatto eccezione per il debitore (e gli eredi del debitore).

Può presentare l'offerta il terzo proprietario di cui all'art. 602 c.p.c., il coniuge del debitore ed i creditori.

L'offerta può essere **presentata personalmente o a mezzo di avvocato** munito di procura speciale, mentre le offerte non possono provenire da un mandatario ad hoc anche se munito di procura speciale.

L'avvocato è espressamente legittimato a fare **offerte per persona da nominare** (deve indicare la persona per la quale ha fatto l'offerta entro tre giorni dall'aggiudicazione).

Altri **divieti speciali di acquisto** sono previsti dalla legge.

Si ricorda che l'art. 1471 c.c. dispone che non possono essere compratori, nemmeno all'asta pubblica, direttamente o per interposta persona, **a pena di nullità**, gli amministratori di beni pubblici rispetto ai beni affidati

alla loro cura, i pubblici ufficiali rispetto ai beni che sono venduti con il loro ministero e, **a pena di annullabilità**, coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui rispetto ai beni medesimi e i mandatari rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere salvo disposto di cui all'art. 1395 c.c..

Può, dunque, ritenersi che **il divieto riguardi** il giudice dell'esecuzione, il cancelliere, l'ufficiale giudiziario che ha effettuato il pignoramento, il custode giudiziario, l'amministratore giudiziario ed il professionista delegato per le procedure a lui affidate.

Parte della dottrina ritiene **tale nullità rilevabile d'ufficio** (SOLDI, 770; contra SATTA, Commentario al codice di procedura civile, III, Milano, 1965, 370, il quale argomenta che in caso di violazione del divieto di cui all'art. 1471, nn 1 e 2, la nullità dell'acquisto può essere **fatta valere esclusivamente dal debitore**); resta in ogni caso ferma la possibilità per ogni interessato di proporre opposizione agli atti esecutivi rispetto alla intervenuta aggiudicazione.

Quando, invece, il divieto è previsto **a pena di annullabilità**, la sua violazione deve essere fatta valere **dall'interessato con l'opposizione** agli atti esecutivi (ANDRIOLI 245).

Se aprendo la busta ci rendiamo conto che l'offerta è stata effettuata per esempio dal custode giudiziario, sorge il

problema per il delegato: la può escludere o meno per mancanza di legittimazione.

Alla luce delle interpretazioni giurisprudenziali e della dottrina ritengo che il delegato debba ritenere valida l'offerta salva l'impugnativa da parte dell'esecutato o da altri che ne abbiano interesse.

Altrimenti sospende e rimette al giudice.

b) VALIDITA' DELL'OFFERTA

l'offerta, che è una vera e propria offerta di acquisto e non una mera istanza di partecipazione alla vendita, **è irrevocabile** per legge, **è inefficace se pervenuta oltre il termine** stabilito dal giudice e deve **necessariamente contenere:**

1) le generalità, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile del soggetto che presenta l'offerta ed a cui andrà trasferito il diritto reale sull'immobile, la indicazione del suo regime di comunione legale dei beni, la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge, la sottoscrizione dell'offerta che, tuttavia se minorenni, deve essere apposta da coloro che esercitano la patria potestà.

L'offerente deve allegare fotocopia del proprio documento di identità.

Laddove l'offerente agisca in qualità di legale rappresentante di una società, sia essa di persone che di capitali, dovrà allegare la prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della medesima (ad esempio con la produzione di un certificato della camera di commercio).

Eventuali **errori che non comportano incertezza** sulla individuazione dei detti elementi non sono da considerarsi ostativi e **possono** tranquillamente **essere emendati** in sede di apertura delle buste, eventualmente chiedendo chiarimenti alla parte presente (ad esempio errori sullo stato civile, il regime patrimoniale etc.) e parimenti è da ritenere ammissibile **l'integrazione in udienza di documenti** mancanti (ad esempio certificato camerale).

Allorchè il soggetto offerente non sia una persona fisica, è necessario che lo stesso alleghi documentazione idonea a comprovare i **poteri di rappresentanza**.

Se ciò non avviene in dottrina si è ritenuto che la mancata esibizione della prova dei poteri di firma **possa essere sanata dalla produzione, successiva all'esperimento di vendita**, di idonea documentazione.

Naturalmente, qualora detti poteri di firma non siano giustificati, e l'immobile sia aggiudicato proprio a tale offerente, **l'offerta dovrà ritenersi invalida, il giudice non potrà procedere all'emissione del decreto di**

trasferimento e, salve eventuali conseguenze di diritto penale, l'offerente dovrà risarcire eventuali danni.

Nell'**identificazione del soggetto**_acquirente bisogna stare attenti quando gli aderenti all'asta **chiedono di acquistare in comune o pro indiviso** per quote uguali o diseguali ovvero per diritti diversi, ossia nuda proprietà ed usufrutto ovvero nuda proprietà e diritto di abitazione.

Non vi è dubbio che va controllato che la **ripartizione delle quote** sia esatta in modo da pervenire alla **vendita dell'intero** e che il **prezzo offerto sia unico** (senza preoccuparsi della distinzione nell'ambito dello stesso prezzo tra una quota e l'altra, tra un diritto e l'altro atteso che nei rapporti con gli organi della procedura dovrà ritenersi una **responsabilità solidale degli offerenti - aggiudicatari**).

2) i dati identificativi del bene_per il quale l'offerta è proposta (se oggetto della procedura e un solo bene potrebbe non essere necessario).

3) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$.

E' accaduto nelle prassi che **l'offerente ometta di indicare l'importo** concretamente offerto e si è sostenuto che l'importo dell'offerta **dovesse determinarsi**, con un semplice calcolo matematico, **partendo dall'importo della cauzione**.

Si deve ritenere che l'offerta non sia regolare, atteso che, a norma della legge, l'errore di calcolo va corretto, ma nel caso in esame **non ci si trova dinanzi ad un errore di calcolo, bensì ad una mancanza di espressione della volontà.**

4) il termine di pagamento del prezzo e le modalità di pagamento (logicamente in un termine inferiore a quello indicato dal giudice)

5) "ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta" in altre parole l'offerente ha il potere di prospettare circostanze specifiche ulteriori laddove le stesse siano funzionali ad una più efficace valutazione in termini di appetibilità della offerta formalizzata.

c) INEFFICACIA DELL'OFFERTA

l'offerta deve essere **accompagnata** dal **versamento della cauzione** non inferiore ad un decimo del prezzo offerto.

Si è ritenuto che l'offerta **sia inefficace** se è pervenuta oltre i termini e se la stessa **non sia presentata con le modalità prescritte nell'ordinanza** di vendita (vedi assegno bancario invece che assegno circolare ed addirittura la Cass. 12880 del 24/07/2012 ha ritenuto inefficace l'offerta accompagnata da una cauzione prestata mediante assegni circolari fatti su una banca diversa da

quella che era stata indicata dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza dispositiva della vendita).

Nel caso in cui l'offerente abbia depositato la **cauzione in modo incongruo** la Suprema Corte ha affermato che una volta scaduto il termine per presentare l'offerta "**non è possibile una integrazione** della cauzione e si determina l'inefficacia dell'offerta, **ancorchè l'offerente, nell'offrire l'integrazione, assuma di essere incorso in un mero errore materiale** di calcolo ex art. 1430 c.c."

3) LE PECULIARITA' DELLA ASSEGNAZIONE

Gli articoli di riferimento sono gli artt. 588-589-590-590 bis c.p.c.

Nell'ambito della disciplina codicistica, la dottrina ha individuato tre diverse forme di assegnazione: l'assegnazione satisfattiva, l'assegnazione-vendita e l'assegnazione-mista.

L'assegnazione satisfattiva si verifica quando il bene del debitore è attribuito al creditore ad estinzione del suo credito, senza alcun pagamento, con un'operazione in tutto simile alla *datio in solutum* prevista dall'art. 1197 c.c.; in questo tipo di assegnazione il provvedimento del Giudice ha immediato effetto traslativo del diritto di proprietà.

L'assegnazione-vendita, delineata dall'art. 506, comma 1 c.p.c., prevede che l'assegnatario paghi un prezzo, almeno pari alle spese di esecuzione privilegiate ex art. 2770 c.c. ed ai crediti aventi diritti di prelazione anteriore al suo, rimanendo creditore dell'esecutato.

L'assegnazione-mista, infine, indirettamente dedotta dall'art. 509 c.p.c., quando il valore del bene assegnato è superiore al credito dell'assegnatario ed ai crediti con diritto di prelazione anteriore, con conseguente obbligo dell'assegnatario di versare il conguaglio, di cui parla l'art. 509 c.p.c., sino alla concorrenza del valore del bene.

a) Condizioni per chiedere l'assegnazione

L'assegnazione è prevista per l'ipotesi in cui l'immobile non sia stato aggiudicato nel corso dell'intera procedura di vendita.

Quello che l'art. 588 c.p.c. richiede, è che la vendita sia stata tentata almeno una volta ed abbia avuto esito negativo, senza che abbia rilievo che ci sia stata mancanza di offerte o di offerenti.

Non è, invece, ammissibile l'istanza di assegnazione se l'incanto non si sia tenuto per vizi procedurali e l'aggiudicatario sia successivamente decaduto per inadempienza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

b) Legittimazione a chiedere l'assegnazione

Secondo l'art. 588 c.p.c. **“ogni creditore (...) può presentare istanza di assegnazione per sé o a favore di un terzo”** (art. 505, c. 1 c.p.c.). Quindi non solo il creditore procedente, ma anche i creditori intervenuti tempestivamente sulla base di un titolo esecutivo, i creditori intervenuti senza titolo, se il loro credito sia stato riconosciuto dal debitore all'udienza di comparizione prevista dall'art. 499, c. 6 c.p.c. ed i creditori intervenuti tardivamente, iscritti o privilegiati e muniti di titolo esecutivo.

Non sono legittimati i creditori intervenuti nella procedura esecutiva senza titolo, i cui crediti siano stati disconosciuti dal debitore e non si siano tempestivamente muniti di un titolo esecutivo.

L'assegnazione **può essere singolare o collettiva**, a seconda se domandata ed a vantaggio di un creditore o di più.

La dottrina discute se occorra **l'accordo dei creditori** nelle tre forme di assegnazione; l'opinione prevalente **lo richiede nell'assegnazione satisfattiva**, argomentando sulla base dell'art. 505, comma 2 c.p.c., che subordina l'assegnazione singolare all'accordo dei creditori, **mentre per le altre due forme** (assegnazione-vendita e assegnazione-mista), **non è ritenuto necessario** per la sufficiente tutela dei creditori, rappresentata dal diritto di partecipare alla fase distributiva del prezzo o del conguaglio e comunque di presentare istanza per l'assegnazione ad un prezzo maggiore di quello offerto.

c) Assegnazione a favore di un terzo

Gli artt. 588 e 590 bis c.p.c. prevedono che il creditore può presentare istanza di assegnazione per sé o a favore di un terzo.

Il creditore rimasto **assegnatario a favore di un terzo** deve dichiarare in cancelleria, nei **cinque giorni** dalla

pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla sua comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare (art. 590-bis, co. 1 c.p.c.).

In difetto della presentazione della dichiarazione nel termine, il trasferimento dell'immobile è fatto a favore del creditore (art. 590-bis. co. 2 c.p.c.).

d) **Il termine per presentare l'istanza**

Il creditore può presentare l'istanza di assegnazione **dieci giorni prima dell'udienza fissata** per la vendita ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Si discute in dottrina **se il termine** dei dieci giorni **sia perentorio e pertanto stabilito a pena di decadenza**, con conseguente inammissibilità delle istanze di assegnazione tardive – anche se presentate prima dell'incanto – **ovvero ordinatorio**, con facoltà per il creditore di presentare l'istanza sino all'inizio dell'udienza fissata per la vendita.

Stante il silenzio del legislatore circa la perentorietà o meno del termine, che – per principio generale – è soggetta a riserva di legge, non convince l'argomento dei sostenitori secondo cui il **Giudice, dinanzi ad un'istanza tardiva, dovrebbe disattenderla e disporre nuova vendita.**

Più coerente con lo spirito della norma, di favorire la presentazione di domande di assegnazione prima dell'incanto, **è consentire la presentazione dell'istanza oltre il termine dei dieci giorni**, purchè prima della vendita o nel termine stabilito dal Giudice per il deposito della cauzione ai sensi dell'art. 576, n. 5 c.p.c.

e) **L'istanza di assegnazione**: contenuto

L'art. 589, c. 1 c.p.c. stabilisce che **l'istanza di assegnazione** deve contenere **l'offerta di pagamento** di una somma non inferiore a quella prevista dall'art. 506 c.p.c. ed al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e cioè di una somma **non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore** a quello dell'offerente, **nonché al prezzo base dell'incanto** determinato dal Giudice sulla base della stima del suo valore effettuata dal consulente tecnico.

Fermo quanto previsto dal primo comma dell'art. 589 c.p.c., per il secondo comma **il creditore** istante può offrire il **pagamento di una somma pari alla differenza** tra il suo credito in linea capitale ed il prezzo che intende offrire oltre alle spese: la norma **mira ad agevolare il ricorso dei creditori all'assegnazione** consentendo di non pagare l'intero prezzo dell'assegnazione, ma di compensarlo col proprio credito, fatto salvo il pagamento delle spese di

esecuzione (così da non attendere la fase della distribuzione per vedersi restituita la differenza).

La compensazione tra il credito dell'offerente senza accessori ed il prezzo offerto opera se ricorrono congiuntamente **due condizioni** e cioè **non vi siano creditori intervenuti e creditori iscritti** con diritto di prelazione sui beni pignorati (art. 498 c.p.c.; questi ultimi, se vi fossero, devono essere avvisati della presentazione dell'istanza di assegnazione, affinché il Giudice possa provvedere).

La norma fa **testuale riferimento al solo credito in linea capitale dell'istante**, escludendo il pagamento degli **interessi** maturati sul credito; la disposizione è illogica.

Nell'ipotesi che vengano presentate più istanze di assegnazione, **non essendo prevista una gara tra di esse, prevale l'offerta più alta.**

L'art. 589 c.p.c. nulla dice circa la somma da offrire nel caso in cui l'assegnazione sia chiesta, non dopo la prima vendita infruttuosa, ma dopo i tre tentativi previsti dall'art. 591, co. 2 c.p.c. con il prezzo ridotto sino ad un quarto del prezzo base (art. 571, co. 2, c.p.c.).

La soluzione preferibile – e più conveniente per l'assegnatario – è quella di far **riferimento all'ultimo prezzo base, eventualmente ridotto nel limite di un**

quarto e non al valore di stima dell'immobile stabilito ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

f) **L'assegnazione nella vendita senza incanto**

Quando vi siano **più offerte** nella vendita senza incanto ed il Giudice (o il professionista delegato) **abbia invitato gli offerenti ad una gara** sull'offerta più alta: in questa appendice della vendita forzata, se siano state presentate istanze di assegnazione e **il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione** (art. 573, co. 1, c.p.c.).

Diversamente dall'ipotesi prevista dall'art. 588 c.p.c., ricorrendo questa ipotesi, il Giudice dell'esecuzione ha l'obbligo di assegnare l'immobile.

g) **L'ordinanza del Giudice, il pagamento del prezzo ed il trasferimento del diritto di proprietà**

Sull'istanza del creditore, il Giudice o il professionista delegato (art. 591-bis, co. 3, n. 7 c.p.c.) provvedono con ordinanza ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Se l'accolgono, fissano il termine per il versamento del conguaglio da parte dell'assegnatario.

Gli artt. 590 e 507 c.p.c. indicano il contenuto **dell'ordinanza, che deve riportare l'indicazione dell'assegnatario**, del creditore pignorante, di quelli intervenuti, **del debitore e, eventualmente, del terzo proprietario** del bene assegnato e del prezzo di assegnazione.

L'ordinanza di assegnazione **ordina il pagamento delle spese di trasferimento del bene** a carico dell'assegnatario. Il provvedimento si comunica a tutti gli interessati legittimati alla proposizione dell'opposizione agli atti esecutivi.

L'art. **508 c.p.c. consente all'assegnatario di un bene gravato da ipoteca, con l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, di concordare con il creditore ipotecario **l'assunzione del debito con le garanzie inerenti**, liberando il debitore: l'eventuale assunzione del debito da parte dell'assegnatario deve essere menzionata nel provvedimento del Giudice.

Se **l'assegnatario non paga alcun prezzo**, perché **l'assegnazione è satisfattiva, l'ordinanza trasferisce immediatamente il diritto** di proprietà e ordina la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché al custode od al debitore il rilascio dell'immobile a favore dell'assegnatario; l'ordinanza è titolo per la trascrizione

dell'assegnazione nei registri immobiliari e titolo esecutivo per il rilascio.

Se **l'assegnatario deve pagare il prezzo o versare il conguaglio**, come avviene nell'assegnazione-vendita e nell'assegnazione mista, **l'effetto traslativo del diritto di proprietà non è immediato, ma è rinviato al decreto di trasferimento previsto dall'art. 586 c.p.c.**