

Come funziona UN'ASTA IMMOBILIARE

Il decreto legge 35/05, convertito nella Legge n.80/05 ha introdotto importanti modifiche al processo di esecuzione ed, in particolare, alla disciplina della vendita forzata immobiliare.

Così le attività relative all'esecuzione immobiliare, da sempre di competenza del Giudice dell'Esecuzione, e dal 1998 delegabili al Notaio, oggi possono essere delegate anche altre categorie professionali, quella degli avvocati e quella dei commercialisti. Stante la facoltà del Giudice di avvalersi della delega al professionista, molto spesso la delega è parziale e determinate attività sono strettamente vincolate nelle loro modalità operative.

Passiamo ora ad illustrare schematicamente le modalità di svolgimento di un'asta immobiliare giudiziaria.

L'espropriazione immobiliare è un'attività a tutela del credito, che garantisce ai creditori, muniti di ti-

tole esecutivo, di soddisfare le loro pretese.

La prima fase di questo procedimento ha inizio proprio con l'atto di pignoramento di un immobile ipotecato; esso consiste in un'ingiunzione dell'Ufficiale Giudiziario al debitore, che impone di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre il bene pignorato. A ciò segue la presentazione dell'istanza di vendita entro i termini stabiliti dalla legge. Ricevuta tale istanza il Giudice dell'Esecuzione fisserà l'udienza per l'audizione di tutte le parti coinvolte. Una fase importante è quella relativa alla nomina dell'esperto per la determinazione del valore dell'immobile pignorato. Stante la stima dello stesso si arriverà alla determinazione del prezzo-base della vendita.

Con le nuove disposizioni di legge si stabilisce che la liquidazione forzata del bene deve essere eseguita

nei seguenti modi:

- innanzitutto, si svolge il procedimento di vendita senza incanto: in questo caso, infatti, le offerte saranno avanzate in busta chiusa e depositate presso la cancelleria del Tribunale, contestualmente alla cauzione per la partecipazione. All'apertura delle buste, in presenza di tutti gli offerenti, sarà individuato l'aggiudicatario del bene oggetto dell'asta.
- Successivamente, ossia solo qualora la vendita senza incanto non si concluda con l'aggiudicazione, si deve provvedere tramite la vendita con incanto: è una vera e propria gara pubblica caratterizzata dalla partecipazione di più soggetti che tra loro in concorrenza presentano verbalmente offerte in aumento. Il Giudice, esaurita la gara ed aggiudicato l'immobile al miglior offerente, potrà anche indire una nuova gara nell'eventualità che vi siano ulteriori offerte di acquisto in aumento, entro il termine di dieci giorni.
- Da ultimo, si ha la possibilità per i creditori di avanzare eventuali istanze di assegnazione, qualora la vendita all'incanto non abbia avuto luogo per mancanza di offerte.

L'atto conclusivo della procedura è costituito dal decreto di trasferimento, sottratto ai poteri del professionista, nel senso che questi lo redige ma poi lo deve trasmettere al Giudice per l'approvazione.

Il decreto di trasferimento costituisce il titolo formale di acquisto della proprietà da parte dell'aggiudicatario. L'unica recente modifica



GIUDIZIARIA

normativa riguardante tale decreto è quella che impone l'obbligo di ordinare la cancellazione di tutti i vincoli giuridici preesistenti, liberando così l'immobile da ogni formalità pregiudizievole. Si sono volute, evidentemente, evitare complicazioni all'aggiudicatario spesso costretto a chiedere lui stesso la cancellazione al Giudice dell'Esecuzione, trovando così ostacoli nell'ulteriore trasferimento dell'immobile. In caso di delega al professionista, sarà quest'ultimo a dover accertarsi che non sussistano ulteriori ipoteche successive al pignoramento.

Trattandosi di una vendita, dal punto di vista tecnico-giuridico, ben guidata dal giudice che controlla tutte le fasi anche delegate al professionista, non vi sono partico-

lari raccomandazioni in ordine a verifiche nel merito dell'operato di detti organi. Senza dubbio, però, dal punto di vista economico e tec-



nico l'assenza, in queste procedure, di figure di riferimento quali l'agente immobiliare, per sapere il va-

lore esatto di mercato del bene offerto in vendita, o il geometra/ingegnere per gli aspetti di approfondimento delle legittimità, dal punto di vista amministrativo edilizio – che non sono quelle basilari già verificate da giudici e notaio che non consentirebbero il legittimo trasferimento del bene – anche in vista dei lavori o delle trasformazioni che l'acquirente intenda porre in essere, rende meno sicuro il risultato finale della procedura di vendita immobiliare.

PIETRO ZANELLI
Notaio e Ordinariodi Diritto
Privato all'Università
degli Studi di Bologna
con la collaborazione di
Silvia Bartolucci
Furia Maria Teresa