DIRITTO

Vendite all'incanto in casi eccezionali

Tona ▸ pagina 34

Procedure esecutive. Il Dl 132/2014 riscrive le regole delle vendite giudiziarie di mobili e immobili

Aste all'incanto in casi limite

Scelta residuale nei procedimenti che inizieranno dall'11 dicembre

LA VALUTAZIONE

Il giudice disporrà l'incanto solo se ritiene probabile che così si ottenga un prezzo superiore della metà al valore del bene

Giovanbattista Tona

Si avvia verso il viale del tramonto l'istituto della vendita all'incanto, vale a dire il metodo più antico e più tradizionale di aggiudicazione all'asta nei procedimenti esecutivi.

La vendita all'incanto già versava in bassa fortuna, mal sopportata dagli operatori per i costi e le lungaggini che comportava, spesso persino negletta dai giudici, che quando la legge consentiva vie di uscita cercavano di sostituirla con altri metodi più efficaci.

Ora l'articolo 19 del Dl 132/2014, come modificato in sede di conversione nella legge 162/2014, ha introdotto una serie di regole che rendono del tutto eventuale (e verosimilmente residuale) la vendita all'incanto. Le nuove disposizioni si applicheranno ai procedimenti iniziati dal prossimo 11 dicembre.

La modifica

Aggiungendo un secondo comma all'articolo 503 del Codice di procedura civile, la riforma ha stabilito che l'incanto può essere disposto solo quando il giudice ritiene probabile che la vendita con tale modalità abbia luogo a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato in base all'articolo 568 del Codice di procedura civile; questa norma richiama a sua volta l'articolo 15 dello stesso Codice, per il quale la stima dovrebbe derivare dalla moltiplicazione del reddito dominicale del terreno e della rendita catastale del fabbricato alla data della proposizione della domanda per 200 se il diritto è di proprietà.

Poiché questa modalità non fornisce più un dato attendibile circa il reale valore di mercato del bene, il valore può essere determinato dal giudice sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli fornisce l'esperto da lui nominato. E, di fatto, è questa la via seguita nella pratica, data l'inadeguatezza del parametro catastale rispetto ai reali valori di mercato.

In conseguenza della modifica della norma generale contenuta nell'articolo 503 del Codice di procedura civile, viene adeguato l'articolo 569, comma 3, del Codice di procedura civile, relativo alla vendita dei beni oggetto di espropriazione immobiliare.

La riforma fa cadere la complessa procedura relativa all'esame delle offerte: le nuove disposizioni prevedono più semplicemente che il giudice con l'ordinanza con la quale dispone la vendita stabilisce le modalità con cui deve essere prestata la cauzione e fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti regolata dall'articolo 573 del Codice. Si ribadisce anche qui che il giudice provvede alla vendita con incanto solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato in base all'articolo 568 del Codice. Pertanto, se in forza di una previa valutazione di quanto risulta al professionista incaricato della vendita, tale prognosi probabilistica non può essere formulata, si potrà procedere con le modalità alternative più spedite.

Le conseguenze

Il tenore letterale delle disposizioni suggerisce che il giudice debba verificare attraverso elementi positivi l'utilità dell'incanto; sicché questa modalità di vendita non può considerarsi più quella ordinaria, da escludere in presenza di elementi che la sconsiglino, ma piuttosto una modalità di vendita cui ricorrere se vi sono elementi che rendano probabile un determinato risultato.

In una situazione neutra, quando cioè il giudice non ha elementi di valutazione, non è tenuto a preferire le modalità di vendita con incanto; anzi, sembrerebbe che non possa disporla.

Lo conferma anche il fatto che la riforma ha riscritto l'articolo 572, comma 3, del Codice di procedura civile, che disciplina la vendita senza incanto. Il nuovo testo dispone che se l'offerta formulata in sede di vendita senza incanto è inferiore al valore dell'immobile il giudice può non fare luogo alla vendita solo quando ritiene probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa avvenire a un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene. E in tali casi (ma solo in tali casi) si procede con incanto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

data stampa
Monitoraggio Media
33° Anniversario

Come cambiano le aste

LE DISPOSIZIONI ATTUALI

VENDITA CON INCANTO

In base alle regole che si applicano ai procedimenti iniziati fino al 10 dicembre, la vendita con incanto può essere disposta dal giudice a sua discrezione, sentite le parti. L'esecuzione è delegata al cancelliere, all'ufficiale giudiziario o a un istituto autorizzato, o a un notaio, un avvocato o un commercialista per i beni mobili. Per i beni immobili si svolge dinanzi al giudice nell'aula di pubbliche udienze, ma è possibile anche la delega a un notaio, un avvocato o un commercialista. La base d'asta è fissata nel valore stimato del bene. La vendita con incanto era considerata una modalità che garantiva maggiore pubblicità e quindi maggiore possibilità di realizzare un corrispettivo adeguato

VENDITA SENZA INCANTO

La vendita senza incanto è in linea di principio sullo stesso piano della vendita con incanto. Può essere disposta dal giudice a sua discrezione, sentite le parti, e viene delegata al commissionario per i beni mobili, a un notaio, un avvocato o un commercialista per i beni immobili

LE NUOVE REGOLE

VENDITA CON INCANTO

Nei procedimenti che inizieranno dall'11 dicembre prossimo, la vendita con incanto potrà essere disposta con provvedimento del giudice solo quando ritiene probabile che con tale modalità possa essere conseguito un prezzo superiore della metà rispetto al valore stimato del bene. La possibilità di un maggiore realizzo dovrà essere espressamente verificata e motivata dal giudice. La vendita potrà essere eseguita dal giudice o dal professionista delegato (notaio, avvocato, commercialista)

VENDITA SENZA INCANTO

Quella della vendita senza incanto diventerà la modalità di vendita ordinaria. Potrà infatti essere disposta anche in assenza di specifica motivazione del provvedimento, che deve comunque escludere che con l'incanto sia probabile conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore stimato del bene. Il giudice potrà continuare a delegare l'esecuzione al commissionario per i beni mobili, a un notaio, un avvocato o un commercialista per i beni immobili

data stampa
Monitoraggio Media 33° Anniversario