LE VALUTAZIONI IMMOBILIARI NELLE PROCEDURE CONCORSUALI E NELLE PROCEDURE ESECUTIVE

La responsabilità del delegato alla vendita per aggiudicazioni con ribasso del 25% sulla base d'asta

Genova, 4 maggio 2016

Dott. Marco Abbondanza

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI GENOVA

Studio Associato
ABBONDANZA - GRASSO

Novità significativa introdotta dal DL 83/2015 : sull'offerta di acquisto

L'offerta è valida anche se inferiore al valore d'asta di non oltre il 25% (art. 571 cpc)

L'offerta minima ai fini della legittima partecipazione all'asta va indicata nell'ordinanza di vendita ex art. 569 cpc

Avviso di vendita : riferimento alla nuova disposizione dell'art. 572 cpc

Art. 572 c.p.c. – Deliberazione sull'offerta

in vigore fino al 10.11.2014	in vigore dal 11.11.2014 al 26.6.2015	Testo novellato riforma DL 83/2015
Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti. Se l'offerta è superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, aumentato di un quinto, la stessa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore, il giudice non può far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore procedente, ovvero se il giudice ritiene che vi è **seria possibilità** di migliore vendita con il sistema dell'incanto. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'articolo 569. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577.	Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti. Se l'offerta è superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, aumentato di un quinto, la stessa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore il giudice non può far luogo alla vendita quando **ritiene probabile** che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'articolo 568. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'articolo 569. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577.	Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia **seria possibilità** di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577.

Relazione ministeriale al DL 83/2015

Si disciplina altresì … il caso in cui l'offerta sia inferiore al valore di stima, **sempre entro il limite di un quarto**, fattispecie oggi possibile vista l'eliminazione all'articolo 571 dell'ipotesi di inefficacia dell'offerta rappresentata dal suo essere inferiore al prezzo determinato nell'ordinanza di vendita.

Il giudice è chiamato a valutare l'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588, **arricchendo così il risultato della liquidazione e in caso contrario a disporre l'aggiudicazione.**

Art. 591 bis c.p.c. – Delega delle operazioni di vendita

Il giudice dell'esecuzione, salvo quanto previsto al secondo comma, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, **delega** ad un notaio avente preferibilmente sede nel circondario o a un avvocato ovvero a un commercialista, iscritti nei relativi elenchi di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice, il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate al terzo comma del medesimo articolo 569. Con la medesima ordinanza il giudice stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, le modalità della pubblicità, il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 e il luogo ove si procede all'esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti e alle operazioni dell'eventuale incanto. Si applica l'articolo 569, quarto comma.

Il giudice non dispone la delega ove, sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti.

Il professionista delegato provvede:

1) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, primo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173-bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del presente codice;
2) agli adempimenti previsti dall'articolo 570 e, ove occorrenti, dall'articolo 576, secondo comma;
3) **alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572** e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574; …….

Relazione ministeriale al DL 83/2015

La norma prevede **l'obbligatorietà della delega** delle operazioni di vendita, accompagnandola con due presìdi:

1) il giudice non dispone la delega ove, sentiti gli interessati e sulla base del suo prudente apprezzamento, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti, eventualmente tenendo anche conto di elementi quali il valore del bene per cui si procede, i fattori ambientali, i probabili costi.

2) il giudice può sempre disporre, sentito l'interessato, **la revoca della delega** delle operazioni di vendita se non vengono rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni, salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto dei termini o delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile.

Con i limiti citati, si degiurisdizionalizza definitivamente la fase liquidativa dell'espropriazione immobiliare, al fine di consentire una più sollecita realizzazione delle pretese sostanziali dei creditori e spogliare il giudice dei compiti che non attengono strettamente allo *ius dicere.*

Decreto ex art. 591 bis c.p.c. – Delega a professionista
Tribunale di Genova

Il Giudice dell'esecuzione Dott……

DELEGA

Al compimento delle operazioni il Dott. / Avv…….

DISPONE

-…….

- **che il prezzo di vendita è quello indicato in perizia e che nella pubblicità deve essere specificato che non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto a tale prezzo e che le offerte valide inferiori al prezzo saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.**

- ……

Circolare ai professionisti delegati alle operazioni di vendita
Tribunale di Ivrea - 16.9.2015

- qualora sia presentata una sola offerta superiore o pari al prezzo base d'asta, l'offerta è senz'altro accolta (art. 572 comma 2 cpc);
- qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base, il professionista provvederà all'aggiudicazione salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, **motivando congruamente sul punto** (art. 572 comma 3 cpc)**;**
- qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base unitamente a una domanda di assegnazione al creditore istante al prezzo base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3 cpc);
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione alla gara…..

Circolare ai professionisti delegati alle operazioni di vendita
Tribunale di Teramo

All'udienza fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame : si autorizza il professionista delegato all'applicazione del terzo comma dell'art. 572 cpc (**ovvero al compimento della valutazione richiesta**).

- In caso di unica offerta : **se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.**

Circolare ai professionisti delegati alle operazioni di vendita
Tribunale di Vercelli – 7.9.2015

Il Tribunale allo stato ritiene che l'immobile vada aggiudicato all'unico offerente in caso di offerta (unica) pari all'offerta minima (75% del prezzo stabilito), atteso che, se la pubblicità è stata fatta, è presumibile che essa abbia determinato la maggiore partecipazione possibile, con la conseguenza che una ulteriore vendita difficilmente sortirebbe un effetto migliore, posto che il prezzo stabilito per la vendita successiva sarebbe pari all'offerta minima del precedente esperimento, prezzo già inutilmente sperimentato.

Spunti di riflessione per il delegato

La potenziale problematica in caso di offerta inferiore al prezzo base va "meditata" dal delegato **prima** dell'esperimento della vendita (valutazione di una "seria" possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita); a tale scopo si ritiene opportuno :

- ✓ prestare attenzione nel caso di beni di particolare pregio ovvero dalle caratteristiche "speciali";
- ✓ studiare la perizia e raffrontarla con possibili mutazioni in corso dello scenario di vendita (mercato-caratteristiche del cespite-stato occupazione);
- ✓ tenere a mente il numero di interessati che hanno chiesto informazioni ovvero hanno chiesto di accedere all'immobile (rapporto fra delega e custodia);
- ✓ scrivere nel verbale di vendita le motivazioni per le quali si ritiene vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- ✓ valutare se ricorrere al GE ex art. 591 ter cpc.

Art. 591 ter c.p.c. – Ricorso al giudice dell'esecuzione

Quando, nel corso delle operazioni di vendita, insorgono difficoltà *(sia di fatto che di diritto),* il professionista delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto.

Le parti e gli interessati possono proporre **reclamo** avverso il predetto decreto **nonché avverso gli atti del professionista delegato** con ricorso allo stesso giudice, il quale provvede con ordinanza; il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione.

Contro il provvedimento del giudice e' ammesso il reclamo ai sensi dell'articolo 669-terdecies.

Qualificazione giuridica e responsabilità civile del delegato

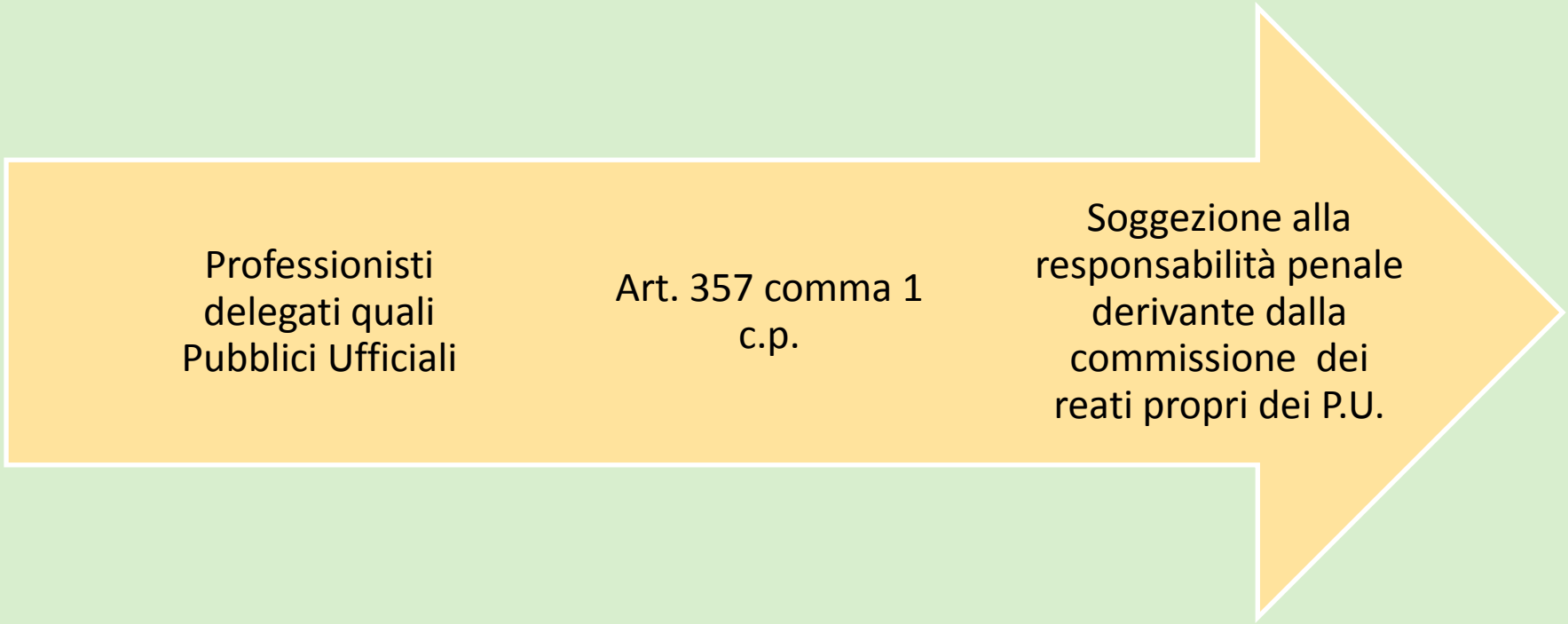
Ausiliario del giudice

- art. 64 cpc (responsabilità del consulente – colpa grave);
- Art. 67 cpc (responsabilità del custode – diligenza del buon padre di famiglia);

Sostituto del giudice

- L. 117/1988 (Legge Vassalli) su responsabilità nell'esercizio delle funzioni giudiziarie (solo norme di diritto sostanziale e non processuale);
- Applicazione in caso di dolo o colpa grave;
- Inapplicabilità della responsabilità extracontrattuale ex art. 2043 cc e degli artt. 64 e 67 cpc.

Responsabilità penale del delegato



Art. 591 bis (ultimo comma) c.p.c. – Revoca della delega (novità del DL 83/2015)

Il giudice dell'esecuzione, sentito l'interessato, dispone **la revoca** della delega delle operazioni di vendita se non vengono rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni, salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto dei termini o delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile.