

ESECUZIONE FORZATA E PROCEDURE CONCURSUALI

La assegnazione forzata degli immobili pignorati: un istituto ancora poco utilizzato

di **Salvatore Ziino**

Negli ultimi anni, le disposizioni che regolano l'istituto della assegnazione forzata degli immobili pignorati sono state modificate più volte: dal d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito con modificazioni con l. 14 maggio 2005, n. 80; dalla l. 28 dicembre 2005, n. 263; dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni con l. 6 agosto 2015, n. 132; dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito con modificazioni con l. 30 giugno 2016, n. 119. Il legislatore vorrebbe incrementare l'utilizzo di questo istituto, come alternativa alla vendita forzata. Tuttavia la attuale disciplina scoraggia l'utilizzo di questo istituto. Questo articolo è diretto a individuare in quali casi il creditore, procedente o intervenuto, potrebbe avere un vantaggio dall'assegnazione del bene e quali modifiche potrebbero essere apportate alla disciplina in vigore.

1. Premessa.

Le disposizioni che regolano l'espropriazione forzata stabiliscono che i beni pignorati possono essere venduti o assegnati.

La vendita è aperta alla partecipazione di tutti i possibili interessati (ad eccezione del debitore: cfr. artt. 571 e 578 c.p.c.), mentre la assegnazione del bene è possibile soltanto in favore di un creditore.

Il trasferimento del bene, quindi, viene disposto in favore di un creditore: per evitare possibili abusi dei creditori ai danni del debitore, il codice di procedura civile ha fissato limiti alla possibilità di chiedere l'assegnazione.

In materia di espropriazione immobiliare, un primo limite è costituito dal fatto che è possibile chiedere la assegnazione soltanto dopo l'esperimento infruttuoso di almeno un tentativo di vendita. Altri limiti, molto stringenti, sono stati abrogati dalle recenti riforme e pertanto non saranno esaminati in questo scritto.

La dottrina distingue tra «*assegnazione satisfattiva*» e «*assegnazione - vendita*».

Mediante la «*assegnazione satisfattiva*» un creditore viene soddisfatto, in tutto o in parte, del proprio credito mediante il trasferimento del bene in suo favore. In questa ipotesi l'assegnazione produce un duplice effetto: trasferisce i diritti sul bene oggetto di espropriazione e contestualmente estingue, in tutto o in parte, i diritti del creditore

assegnatario.

Nella «*assegnazione - vendita*», detta anche assegnazione mista a vendita, il creditore, per ottenere il trasferimento del bene, deve versare una somma di denaro, che sarà distribuita tra i creditori.

La superiore distinzione non è di particolare ausilio per l'analisi della disciplina positiva della assegnazione nella espropriazione immobiliare; tuttavia mette in evidenza un profilo molto importante: in alcuni casi (e vedremo che sono i più frequenti) il creditore assegnatario è comunque tenuto a versare il prezzo, che sarà poi ripartito tra tutti i creditori (compreso lo stesso assegnatario). La necessità di versare il prezzo è, ovviamente, un elemento che scoraggia il creditore, che, in alternativa, ha la facoltà di partecipare alle vendite.

2. Le norme del codice di procedura civile in materia di assegnazione di immobili pignorati.

Le disposizioni che regolano la assegnazione dei beni immobili (o dei diritti reali su tali beni) sono distribuite in due diverse parti del codice di procedura civile.

Innanzitutto, nel titolo II del libro terzo del codice di procedura, troviamo un capo, «*dell'espropriazione forzata in generale*» (artt. 483-512 c.p.c.) che contiene quattro disposizioni in materia di assegnazione.

Si tratta degli articoli da 505 a 508 che regolano la assegnazione.

Secondo autorevole dottrina sono norme meramente programmatiche, come risulterebbe dall'art. 505 c.p.c., ove si legge che «*il creditore pignorante può chiedere l'assegnazione dei beni pignorati, nei limiti e secondo le regole contenute nei capi seguenti*» (Satta, *Commentario al codice di procedura civile*, Milano, III, 1966, p. 201).

Secondo questa dottrina, per conoscere la disciplina che trova applicazione nelle singole forme di espropriazione occorre quindi fare riferimento ai capi successivi e gli artt. da 505 a 508 c.p.c. potrebbero trovare applicazione soltanto se richiamati.

Tuttavia la dottrina prevalente e la giurisprudenza non sono di questo avviso e ritengono che le disposizioni degli articoli 505 ss. c.p.c. trovano applicazione immediata nelle singole forme di espropriazione.

Le disposizioni specifiche in materia di espropriazione immobiliare, poi, sono contenute negli articoli da 588 a 590 *bis* c.p.c.

La distribuzione di queste norme in due diverse parti del codice comporta la necessità di un coordinamento e solleva dubbi interpretativi, che andremo ad esaminare.

3. L'istanza di assegnazione: presupposti, legittimazione ed effetti.

Nella espropriazione forzata immobiliare l'istanza di assegnazione può essere presentata nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, per il caso in cui la vendita non abbia luogo (art. 588 c.p.c.).

Se un professionista è stato delegato per la vendita, il termine di dieci giorni deve essere computato con riferimento alla data fissata dal professionista per deliberare sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

L'istanza di assegnazione può essere presentata anche a favore di un terzo.

Parte della dottrina afferma che soltanto il creditore procedente o altro creditore munito di titolo possa chiedere l'assegnazione (Tedoldi, *Le novità in materia di esecuzione forzata nel D.L. n. 59/2016 ... terza e non ultima puntata della never ending story (sulle sofferenze bancarie)*, in *Corr. giur.* 2016, p. 1329; Capponi, *Manuale di diritto dell'esecuzione civile*, Torino, 2012, p. 328).

Altri autori invece sono dell'avviso che pure i creditori privi di titolo esecutivo possano chiedere la assegnazione dei beni immobili oggetto di espropriazione (Satta, *Commentario al codice di procedura civile*, Milano, III, 1966, p. 404, nonché, con riferimento alla istanza di assegnazione nella espropriazione immobiliare, Tedoldi, *Vendita e assegnazione*, in *Dig. disc. priv., Sez. civ.*, XIX, Torino, 1999, par. 17, ed ivi richiamati).

La tesi più permissiva fa leva sulla natura della assegnazione, che nella espropriazione immobiliare è preceduta dal deposito dell'istanza di vendita ed è sostitutiva della vendita.

A seguito delle modifiche introdotte dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni con l. 6 agosto 2015, n. 132, l'art. 588 c.p.c. stabilisce espressamente che «ogni creditore» può chiedere la assegnazione: pertanto non dovrebbero più sussistere dubbi sulla facoltà di ciascun creditore intervenuto, anche non munito di titolo, a presentare istanza di assegnazione (potrebbe tutt'al più dubitarsi della legittimazione dei creditori privi di titolo che siano stati contestati dal debitore ed abbiano promosso il giudizio di condanna ai sensi dell'art. 499 ultimo comma, c.p.c., in quanto questi soggetti non hanno ancora acquisito il diritto di partecipare alla distribuzione del ricavato, ma il tenore letterale dell'art. 588 c.p.c. sembra ricomprendere pure questa categoria di creditori).

La facoltà dei creditori privi di titolo di presentare istanza di assegnazione è confermata dal raffronto con il testo dell'art. 567 c.p.c., dove si legge che soltanto «*il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato*».

Il creditore non deve versare alcuna cauzione, perché la serietà dell'istanza è già garantita dal credito dell'assegnatario (Farina, *L'ennesima espropriazione immobiliare «efficiente» (ovvero accelerata, conveniente, rateizzata e cameralizzata)*, in *Riv. dir. proc.* 2016, p. 135).

L'istanza di assegnazione sarà esaminata soltanto se non sono state presentate offerte ovvero se in sede di vendita non si raggiunge un prezzo pari almeno al valore dell'immobile che era stato fissato per la vendita.

Per comprendere il meccanismo, va ricordato che in sede di vendita l'offerente può presentare anche offerte per un importo inferiore al prezzo base, fino ad un quarto (cfr. art. 572, comma tre, c.p.c.).

Se in sede di vendita, eventualmente a seguito di gara, si raggiunge un prezzo pari al prezzo base, il bene deve essere aggiudicato all'offerente e non si può procedere ad assegnazione (cfr. artt. 572 e 573, comma due, c.p.c.).

Nel caso contrario, il giudice dell'esecuzione potrà provvedere sull'istanza di assegnazione.

Nell'istanza di assegnazione il creditore deve offrire una somma non inferiore:

1. *a)* al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata e
2. *b)* alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'offerente (cfr. art. 506 c.p.c., richiamato dall'art. 589 c.p.c.).

Da questa previsione si ricava che il creditore, se preferisce presentare istanza di assegnazione invece di partecipare alla vendita, non può beneficiare della riduzione di un quarto del prezzo base.

Se vi sono creditori ipotecari, a prescindere dal valore del bene, il creditore che chiede l'assegnazione dovrà soddisfare per intero i creditori ipotecari pignorati: si tratta di una forma di protezione dei creditori ipotecari che, per vero, appare del tutto ingiustificata.

Sull'istanza di assegnazione provvede il giudice dell'esecuzione con ordinanza ovvero, nel caso di delega, provvede il professionista delegato (cfr. art. 591 *bis*, comma tre, n.7, c.p.c.).

L'ordinanza può essere emessa nella stessa udienza fissata per l'esame delle offerte di acquisto e deve indicare: l'assegnatario, il creditore pignorante, quelli intervenuti, il debitore, ed eventualmente il terzo proprietario, il bene assegnato e il prezzo di assegnazione (art. 507 c.p.c.).

Con lo stesso provvedimento il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato (v. art. 591 *bis*, comma tre, n.9, c.p.c.) possono autorizzare l'assegnatario a concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In questo caso, nel provvedimento di assegnazione si deve menzionare l'assunzione del debito e l'assegnatario non dovrà versare in cancelleria le somme spettanti al creditore ipotecario e potrà concordare con lo stesso creditore le modalità di pagamento (cfr. Cass. 31 maggio 2006, n. 13013).

Se sono intervenuti altri creditori, l'assegnazione può essere chiesta a vantaggio di uno solo o di più, ma solo con l'accordo fra tutti: questa previsione è contenuta nell'art. 505, comma due, c.p.c.

Questa disposizione può avere un senso nel caso di assegnazione di beni mobili per il loro valore intrinseco; appare invece del tutto irragionevole nel caso di assegnazione immobiliare, che è una forma di vendita e viene emessa all'esito di una procedura competitiva (sul punto, v. Tedoldi, *Vendita e assegnazione*, cit., par. 15, che distingue tra assegnazione satisfattiva, per la quale è necessario l'accordo, ed assegnazione vendita, per la quale non occorre l'accordo con gli altri creditori: a nostro avviso, nel caso di espropriazione immobiliare si è sempre in presenza di una assegnazione sostitutiva della vendita e pertanto la distinzione non può trovare applicazione).

Inoltre va considerato che l'art. 505, comma due, c.p.c. non è richiamato dalle norme in materia di espropriazione immobiliare e le recenti riforme, che hanno voluto incentivare l'utilizzo di questo istituto, hanno introdotto modifiche che non appaiono compatibili con la necessità del consenso di altri creditori.

In particolare, nell'art. 590 c.p.c. è stato abrogato il richiamo alla necessità di disporre l'audizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti e il testo vigente stabilisce che se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, «*il giudice provvede su di esse fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio*»: la formulazione della norma esclude che si possa procedere alla previa acquisizione del consenso degli altri creditori.

Si ritiene comunque che l'accordo tra i creditori possa essere anche tacito, nel caso di mancata opposizione alla istanza di assegnazione (Atorino, *L'assegnazione*, in Aa.Vv., *Processo di esecuzione*, a cura di R. Fontana e S. Romeo, Padova, 2015, p. 941; ritiene invece che sia necessario il consenso, eventualmente espresso in udienza, Tedoldi, *Vendita e assegnazione*, cit., par. 15).

La giurisprudenza ha pure affermato che la mancanza del consenso degli altri creditori va fatta valere mediante opposizione agli atti esecutivi e che la previsione è dettata nell'esclusivo interesse dei creditori: pertanto il debitore non può proporre opposizione agli atti esecutivi avverso il provvedimento di assegnazione adducendo la violazione dell'art. 505, comma due, c.p.c. (Cass. 3 marzo 1971, n. 546 in *Foro it.* 1971, I, 1599).

Il prezzo o conguaglio deve essere versato nelle forme dei depositi giudiziari (cfr. art. 162, disp. att., c.p.c.).

Avvenuto il versamento, il giudice dell'esecuzione «*pronuncia il decreto di trasferimento a norma dell'articolo 586*» (v. art. 590, comma due, c.p.c.).

La pronuncia del decreto di trasferimento è riservata al giudice dell'esecuzione, anche nel caso

in cui la vendita sia stata delegata ad un professionista (art. 591 *bis*, comma dieci, c.p.c.).

Con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo per la trascrizione e titolo esecutivo per il rilascio, il giudice dell'esecuzione trasferisce all'assegnatario il bene espropriato e ordina che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni che sono state assunte dall'assegnatario a norma dell'articolo 508 c.p.c.

In forza dell'art. 586, primo comma, c.p.c. il giudice dell'esecuzione può sospendere la assegnazione quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto.

Questa disposizione è diretta ad evitare che il bene pignorato venga trasferito quando il giudice dell'esecuzione ritiene che si sono verificati eventi perturbatori che hanno influito sulla corretta determinazione del prezzo (sull'argomento v. Cass., 21 settembre 2015, n. 18451, in *ECLegal* 26 ottobre 2015, con nota di Farina, *Il (limitato) potere del giudice dell'esecuzione di sospendere la vendita forzata nella più recente interpretazione della Cassazione*).

4. Il versamento del prezzo (o conguaglio).

Come si è detto, l'assegnazione deve avere luogo per un valore non inferiore:

1. a) al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata e
2. b) alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'offerente (cfr. art. 506 c.p.c., richiamato dall'art. 589 c.p.c.).

Un tema di particolare importanza è quello relativo al versamento del prezzo (o conguaglio) da parte del creditore assegnatario.

Ed infatti il creditore ha interesse a chiedere l'assegnazione se può compensare il prezzo con gli importi che gli spetteranno in sede di distribuzione del ricavato, evitando in questo modo di anticipare le somme necessarie per l'acquisto del bene.

Il legislatore però fissa rigorosi limiti alle possibilità per il creditore di versare soltanto la differenza tra l'importo offerto e le somme che, all'esito dei necessari conteggi, saranno definitivamente trattenute dall'ufficio esecutivo perché relative a spese di procedura o perché destinate agli altri creditori.

Pertanto il creditore assegnatario, in linea di principio, deve versare l'intero prezzo.

Il creditore può versare la somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese, soltanto se è l'unico creditore e non vi sono neppure creditori iscritti non intervenuti (il creditore inoltre, come detto, può concordare con il creditore ipotecario la assunzione del debito).

Il creditore assegnatario potrà limitarsi a versare il conguaglio soltanto se è l'unico creditore.

In tutti gli altri casi, dovrà anticipare anche le somme di denaro che sono destinate ad essere da lui riacquisite nel prosieguo del procedimento perché, per esempio, è creditore ipotecario di primo grado, ovvero perché concorre con altri creditori chirografari, che però sono intervenuti tardivamente.

Nel caso di espropriazione per credito fondiario, l'art. 41 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, stabilisce che, con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede che l'aggiudicatario o l'assegnatario versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa e che l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile.

Questa disposizione trova applicazione anche nel caso di assegnazione nella vendita forzata immobiliare: pertanto l'assegnatario deve versare il prezzo direttamente alla banca (e assegnataria potrebbe essere la stessa banca, che in questo caso dovrà versare in cancelleria soltanto il conguaglio).

5. L'assegnazione a favore di un terzo.

Il d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito con l. 30 giugno 2016 n. 119, ha previsto che l'istanza di assegnazione può essere presentata «*per sé o a favore di un terzo*» (cfr. art. 588 c.p.c.).

L'art. 590 *bis* c.p.c. regola il nuovo istituto della assegnazione a favore di un terzo (che trova applicazione anche nelle procedure esecutive pendenti: cfr. art. 4, sesto comma, d.l. n. 59/2016).

Nel caso di assegnazione a favore di un terzo, il creditore assegnatario entro cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione o dalla sua comunicazione (se reso fuori udienza) deve dichiarare il nome «*del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore*» (art. 590 *bis* c.p.c)

Si tratta di una norma diretta a consentire alle banche di costituire società veicolo che chiedano l'assegnazione dei beni, per poi immetterli sul mercato mediante vendite di diritto privato (v. Ziino, *Brevi note sulle nuove norme in materia di espropriazione contenute nella legge 30 giugno 2016 n. 119, di conversione del c.d. "decreto banche" 3 maggio 2016, n. 59*, in *EcLegal*, 19 luglio 2016; Farina, *Le modifiche urgenti all'espropriazione forzata nel d.l. 3 maggio 2016, n. 59*, in *EcLegal* 23 maggio 2016).

La disciplina in esame ricorda gli schemi del contratto per persona da nominare (Vanz, *I nuovi profili dell'assegnazione forzata immobiliare*, in *Riv. dir. proc.* 2017, p. 156 ss.).

Per raggiungere questa finalità, nell'anno 2016 il legislatore aveva introdotto una agevolazione fiscale, che è scaduta il 30 giugno 2017. In particolare, il decreto di trasferimento emesso a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa era assoggettato ad imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna, a condizione che l'acquirente dichiarasse che intendeva trasferirli entro cinque anni (art. 16 d.l. 14 febbraio 2016, n. 18 convertito con l. 8 aprile 2016, n. 49; in forza della stessa disposizione, se l'immobile non viene ritrasferito nel quinquennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e sono dovuti una sanzione amministrativa del 30 per cento e gli interessi di mora).

Anche se le agevolazioni fiscali sono venute meno, la facoltà attribuita al creditore di presentare la istanza di assegnazione anche a favore di un terzo potenzia le capacità attrattive dell'istituto.

In precedenza, l'assegnazione richiesta al fine di operare un successivo trasferimento, pur essendo astrattamente possibile, era meno semplice da realizzare e comportava un duplice passaggio fiscale, che il nuovo istituto ha eliminato.

La nomina del terzo ha luogo mediante il deposito in cancelleria di una dichiarazione del creditore, che deve essere accompagnata dalla accettazione del terzo.

La accettazione può essere successiva alla ordinanza di assegnazione e la norma non richiede la sottoscrizione della accettazione autenticata da un pubblico ufficiale (per l'opportunità che la accettazione sia munita di sottoscrizione autenticata, Tedoldi, *Le novità in materia di esecuzione forzata nel D.L. n. 59/2016*, cit., p. 1344: si ricorda che invece nel caso di partecipazione alla vendita di un procuratore per persona da nominare, ex art. 583 c.p.c., la procura deve essere rilasciata prima della presentazione dell'offerta).

Una importante caratteristica di questo nuovo istituto sta nella previsione dell'art. 590 *bis* c.p.c. secondo la quale «*in ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma del presente articolo sono esclusivamente a carico del creditore*».

In forza di questa disposizione il creditore resta l'unico soggetto tenuto al pagamento del prezzo o conguaglio; il terzo riceverà il bene immobile in forza dei rapporti interni con il creditore assegnatario.

Il rapporto che intercorre tra creditore assegnatario e terzo resta quindi al di fuori del processo esecutivo: sarà soltanto beneficiario degli effetti del decreto di trasferimento.

6. Considerazioni finali.

L'unico vantaggio certo che il creditore riceve in caso di assegnazione è la possibilità di non versare la cauzione.

Inoltre se è l'unico creditore e non vi sono creditori iscritti non intervenuti, può presentare offerta di pagare soltanto il conguaglio, ovvero una somma pari alla differenza fra il suo credito e il prezzo che intende offrire, oltre le spese.

Se i creditori ipotecari prestano il consenso, anche se vi sono altri creditori il giudice può autorizzare l'aggiudicatario a concordare coi creditori ipotecari l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti e in questo modo l'aggiudicatario può ottenere una dilazione nei pagamenti (cfr. art. 508 c.p.c.).

A fronte di questi vantaggi, il creditore deve chiedere la assegnazione per un prezzo che superi di (almeno) un quarto il prezzo, che lo stesso creditore potrebbe offrire partecipando alla vendita.

Segnatamente, il creditore assegnatario non può beneficiare della riduzione di un quarto, prevista dall'art. 572, terzo comma, c.p.c., e deve soddisfare per intero gli eventuali altri creditori, aventi un diritto di prelazione sul bene anteriore a quello dell'offerente.

Per di più, il creditore assegnatario rischia di non potere ottenere la assegnazione nel caso di dissenso di un creditore intervenuto, che potrebbe abusare del suo dissenso per favorire il debitore o per ottenere ingiusti vantaggi.

Se si vuole incentivare i creditori a richiedere l'assegnazione, sarebbe opportuno apportare alcune modifiche all'istituto.

In particolare, si dovrebbe stabilire che nella espropriazione immobiliare:

- il creditore può detrarre dal prezzo di aggiudicazione le somme che a lui spetterebbero in sede di riparto;
- l'offerta è efficace anche se fatta per un valore inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'offerente;
- il creditore può offrire una somma inferiore, fino ad un quarto, al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, ma se l'offerta è inferiore al prezzo base il giudice può rigettare l'istanza di assegnazione quando ritiene che sia possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- la assegnazione non richiede il consenso degli altri creditori.

Si dovrebbe pure fissare il termine per il versamento del conguaglio, decorrente dalla comunicazione dell'ordinanza del giudice dell'esecuzione che quantifica le somme dovute dall'aggiudicatario a titolo di conguaglio.

Il legislatore dovrebbe infine chiarire che ogni creditore, anche se non munito di titolo, può

chiedere la assegnazione dei beni immobili pignorati.

Soltanto se saranno apportate tali modifiche i creditori concorrenti potranno avere un effettivo interesse a presentare istanza di assegnazione del bene pignorato.



Master di specializzazione

DELEGATO NELLE VENDITE IMMOBILIARI

Scopri le sedi in programmazione >