

ASTE GIUDIZIARIE: ASPETTI TECNICI DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI



*A cura della Redazione di
Ex Parte Creditoris*

Aggiornata al 19.04.2016

INDICE CRONOLOGICO DELLE PUBBLICAZIONI	
DATA	ARGOMENTO
17.04.2016	NUOVE REGOLE PER LE OFFERTE DI ACQUISTO
10.04.2016	L'EREDITÀ NON È OPPONIBILE AI CREDITORI
03.04.2016	STOP ALLA VENDITA FORZATA SE C'È L'USO CIVICO
27.03.2016	L'AGGIUDICATARIO È TENUTO A RISPETTARE LA SERVITÙ GRAVANTE SUL BENE STAGGITO SE ESISTENTE AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO
20.03.2016	PROCESSO ESECUTIVO: PUO' INTERVENIRE IL CREDITORE NON MUNITO DI TITOLO ESECUTIVO
06.03.2016	IL DEBITORE È "CUSTODE" DEL BENE PIGNORATO
28.02.2016	VENDITE GIUDIZIARIE: LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL DL 18/2016
14.02.2016	PIÙ PERSONE AGGIUDICATARIE CON UN'UNICA OFFERTA
07.02.2016	CASE ALL'ASTA, GUIDA ALL'OFFERTA D'ACQUISTO
31.01.2016	E' INEFFICACE L'OFFERTA "FUORI TERMINE"
24.01.2016	LOCAZIONE, QUANDO E' OPPONIBILE ALL'AGGIUDICATARIO
17.01.2016	OFFERTE PLURIME? IL GIUDICE INVITA ALLA GARA
11.01.2016	PROCEDURA ESECUTIVA E CONTRATTI DI AFFITTO
27.12.2015	IMMOBILE OCCUPATO DAL DEBITORE
20.12.2015	INEFFICACIA DELL'OFFERTA: NUOVA FORMULAZIONE DELL'ART. 571 CPC
14.12.2015	LOCAZIONE OPPONIBILE ALL'AGGIUDICATARIO
07.12.2015	ASTE, QUANDO ARRIVA UNA SOLA OFFERTA
30.11.2015	NO ALL'ESPROPRIAZIONE DELLA QUOTA DI UN SINGOLO BENE
22.11.2015	ESECUZIONE: LE MODALITÀ ALTERNATIVE DELLA PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE
16.11.2015	PROCESSO ESECUTIVO, ORA TEMPI BREVI
08.11.2015	E' POSSIBILE RATEIZZARE IL SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE
01.11.2015	CASE ALL'ASTA, COME CAMBIA L'ASSEGNAZIONE
27.09.2015	CUSTODIA E PAGAMENTI CONDOMINIALI
20.09.2015	IMMOBILE ALL'ASTA OCCUPATO DAL DEBITORE
06.09.2015	PERCHE' ACQUISTARE ALL'ASTA?
20-07-2015	IL FONDO SPESE? DOPO L'AGGIUDICAZIONE
07-06-2015	ASTE, L'ESIGENZA DI RISERVATEZZA
31-05-2015	IMMOBILE PIGNORATO, LE REGOLE PER L'ACQUISTO
24-05-2015	ASTE, TUTTI POSSONO PARTECIPARE
17-05-2015	ESECUZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE
10-05-2015	IL RILASCIO DELL'IMMOBILE VENDUTO ALL'ASTA
03-05-2015	ASTE, IL DIRITTO AD ABITARE LA CASA CONIUGALE
26-04-2015	CASE ALL'ASTA, LA PRESENZA DI BENI MOBILI
19-04-2015	ASTE, SOSPENSIONE E RINVIO DELLA GARA
12-04-2015	SPECIALI TUTELE A DIFESA DEL CREDITO FONDIARIO
29-03-2015	VERSAMENTO FONDO SPESE, TEMPI E MODALITÀ
15-03-2015	LE REGOLE FONDAMENTALI PER L'ACQUISTO ALL'ASTA
08-03-2015	IL PAGAMENTO NELLE MANI DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO
01-03-2015	ASTE, LA SOSPENSIONE CONCORDATA TRA LE PARTI
22-02-2015	PROCEDURA ESECUTIVA SU UN IMMOBILE DA COSTRUIRE
08-02-2015	ACQUISTO ALL'ASTA, SÌ ALLA RICHIESTA DI MUTUO
01-02-2015	ALLA VENDITA IN SEDE ESECUTIVA NON SI APPLICA LA GARANZIA PER I VIZI DELLA COSA
25-01-2015	IL MOMENTO TRASLATIVO NELLA VENDITA FORZATA IMMOBILIARE
18-01-2015	CASE ALL'ASTA, ACQUISTO SENZA RISCHI
11-01-2015	RAPPORTO TRA PROCEDURA ESECUTIVA INDIVIDUALE E CONCORSALE
21-12-2014	INADEMPIENZA AGGIUDICATARIO: CONSEGUENZE DERIVANTI DAL MANCATO VERSAMENTO SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE
14-12-2014	VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI
07-12-2014	IL GIUDICE HA IL POTERE DI SOSPENDERE LA VENDITA SE IL PREZZO È NOTEVOLMENTE INFERIORE A QUELLO GIUSTO
30-11-2014	VENDITA CON INCANTO: DOMANDA DI PARTECIPAZIONE
23-11-2014	VENDITA SENZA INCANTO: MODALITÀ DELL'OFFERTA
16-11-2014	INCANTO E SENZA INCANTO, DUE VENDITE DIVERSE
02-11-2014	È POSSIBILE SOTTOPORRE AD ESECUZIONE LA QUOTA DI UN BENE INDIVISO?
19-10-2014	L'AGGIUDICATARIO DEVE FARSI CARICO DEI DEBITI CONDOMINIALI
12-10-2014	ESPROPRIAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO CULTURALE
05-10-2014	CHI PUO' PARTECIPARE ALL'ASTA?
28-09-2014	DIRITTO DI ABITAZIONE ED ESECUZIONE FORZATA
21-09-2014	CASE ALL'ASTA, LA DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA
14-09-2014	È POSSIBILE COMPRARE ALL'ASTA UN IMMOBILE ABUSIVO?
07-09-2014	OPPONIBILITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA
20-07-2014	ACCERTAMENTO DEL DIRITTO PIGNORATO IN CAPO ALL'ESECUTATO: FUNZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 CPC

La presente rassegna nasce dalla partnership tra Ex Parte Creditoris ed il periodico di pubblicità legale “Legalmente”, in collaborazione con il quotidiano “Il Mattino”.

NUOVE REGOLE PER LE OFFERTE DI ACQUISTO

PROPONIBILI SOMME RIBASSATE FINO A UN QUARTO RISPETTO AL PREZZO BASE D'ASTA, CON CAUZIONE PARI AL 10 PER CENTO

Articolo giuridico, Il Mattino, Legalmente, 17-04-2016

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/nuove-regole-per-le-offerte-di-acquisto.html>

L'EREDITÀ NON È OPPONIBILE AI CREDITORI

LA MORTE DEL DEBITORE NON INTERROMPE IL PROCESSO ESECUTIVO, MA AI SUCCESSORI È CONSENTITO PARTECIPARE

Articolo giuridico, Il Mattino, Legalmente, 10-04-2016

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/l-eredita-non-e-opponibile-ai-creditori.html>

STOP ALLA VENDITA FORZATA SE C'È L'USO CIVICO

QUANDO L'IMMOBILE È GRAVATO DAL VINCOLO NON SI PUÒ PROCEDERE ALL'ESECUZIONE COATTIVA. LA NORMATIVA

Articolo giuridico, Il Mattino, Legalmente, 03-04-2016

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/stop-alla-vendita-forzata-se-c-e-l-uso-civico.html>

L'AGGIUDICATARIO È TENUTO A RISPETTARE LA SERVITÙ GRAVANTE SUL BENE STAGGITO SE ESISTENTE AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

AI SENSI DEL COMMA 4 DELL'ART. 2643 CC LA SERVITÙ QUALE DIRITTO REALE È SOGGETTA A TRASCRIZIONE

Articolo giuridico, Il Mattino, Legalmente, 27-03-2016

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/l-aggiudicatario-e-tenuto-a-rispettare-la-servitu-gravante-sul-bene-staggito-se-esistente-al-momento-del-pignoramento.html>

PROCESSO ESECUTIVO: PUO' INTERVENIRE IL CREDITORE NON MUNITO DI TITOLO ESECUTIVO

IL DEBITORE HA LA FACOLTA' DI DISCONOSCERLO

Articolo giuridico, Il Mattino, Legalmente, 20-03-2016

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/processo-esecutivo-puo-intervenire-il-creditore-non-munito-di-titolo-esecutivo.html>

IL DEBITORE È "CUSTODE" DEL BENE PIGNORATO

L'ESECUTATO PERDE IL POSSESSO PRIVATISTICO DELL'IMMOBILE, SUL QUALE NON PUÒ COMPIERE ATTI PENA L'INEFFICACIA

Articolo giuridico, Il Mattino, Legalmente, 06-03-2016

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/il-debitore-e-custode-del-bene-pignorato.html>

VENDITE GIUDIZIARIE: LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL DL 18/2016

SE L'IMMOBILE VIENE RIVENDUTO NEI DUE ANNI L'IMPOSTA DI REGISTRO È DI SOLI 200 EURO

Articolo giuridico, Il Mattino, Legalmente, 28-02-2016

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/vendite-giudiziarie-le-novita-introdotte-dal-dl-18-2016.html>

PIÙ PERSONE AGGIUDICATARIE CON UN'UNICA OFFERTA
GLI OFFERENTI POSSONO CHIEDERE DI ACQUISTARE IL DIRITTO DEL DEBITORE IN COMUNE E PRO INDIVISO, PER QUOTE UGUALI O DISEGUALI

Articolo giuridico, Il Mattino, Legalmente, 14-02-2016

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/piu-persone-aggiudicatarie-con-un-unica-offerta.html>

CASE ALL'ASTA, GUIDA ALL'OFFERTA D'ACQUISTO

ELEMENTI ESSENZIALI, LA CAUZIONE PARI AL 10% DEL PREZZO PROPOSTO E LA CHIARA INDIVIDUAZIONE DELL'OFFERENTE

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 07-02-2016

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/case-all-asta-guida-all-offerta-d-acquisto.html>

E' INEFFICACE L'OFFERTA "FUORI TERMINE"

IL DELEGATO NON PUÒ RICEVERLA SE PRESENTATA IN RITARDO RISPETTO AL TERMINE FISSATO NELL'AVVISO DI VENDITA

Per gli esperimenti di vendita fissati nel vigore della novella di cui al DL 83/2015, convertito nella legge 132/2015, è possibile presentare offerta inferiore nei limiti di un quarto rispetto al prezzo base.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 31-01-2016

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/e-inefficace-l-offerta-fuori-termini.html>

LOCAZIONE, QUANDO È OPPOINIBILE ALL'AGGIUDICATARIO

E' LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, PIÙ DELL'INGIUNZIONE NOTIFICATA, MOMENTO RILEVANTE PER DETERMINARE L'OPPOINIBILITÀ

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 24-01-2016

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/locazione-quando-e-opponibile-all-aggiudicatario.html>

OFFERTE PLURIME? IL GIUDICE INVITA ALLA GARA

ESEGUITI I RILANCI, ALMENO UNO, IL BENE VIENE AGGIUDICATO A CHI HA PROPOSTO L'IMPORTO PIÙ ELEVATO. LA NORMATIVA

Non si ravvedono ipotesi in cui il delegato di fronte a plurime offerte efficaci potrebbe non dare luogo all'aggiudicazione o all'assegnazione optando per la vendita con incanto.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 17-01-2016

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/offerte-plurime-il-giudice-invita-alla-gara.html>

PROCEDURA ESECUTIVA E CONTRATTI DI AFFITTO

SE IL GIUDICE NON AUTORIZZA IL RINNOVO DEL CONTRATTO, IL CONDUTTORE NON HA PIÙ UN TITOLO GIURIDICO VALIDO

La prosecuzione del rapporto locatizio discende direttamente dal disposto di legge solo per la prima scadenza contrattuale. Per le successive la sopravvenuta espropriazione forzata si configura quale circostanza impeditiva al rinnovo tacito del contratto.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 11-01-2016

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/procedura-esecutiva-e-contratti-di-affitto.html>

IMMOBILE OCCUPATO DAL DEBITORE

E' NECESSARIA L'AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE AD ABITARLO

L'autorizzazione ad abitare l'immobile può essere concessa solo nel caso in cui il debitore lo occupa al momento del pignoramento: ogni modifica della situazione di fatto che segue l'imposizione del vincolo

pignoratizio costituisce un inadempimento agli obblighi di custodia, che, come tale, impone la sostituzione del custode.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 27-12-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/immobile-occupato-dal-debitore.html>

INEFFICACIA DELL'OFFERTA: NUOVA FORMULAZIONE DELL'ART. 571 CPC BOCCIATA SE PERVIENE DOPO I TERMINI

Per gli esperimenti di vendita fissati nel vigore della novella di cui al DL 83/2015, convertito nella legge 132/2015, è possibile presentare offerta inferiore nei limiti di un quarto rispetto al prezzo base.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 20-12-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/inefficacia-dell-offerta-nuova-formulazione-dell-art-571-cpc.html>

LOCAZIONE OPPONIBILE ALL'AGGIUDICATARIO

IL CONTRATTO DI AFFITTO DIVENTA VINCOLANTE SE STIPULATO IN DATA CERTA E ANTERIORE AL PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE

L'art. 2923 cc stabilisce i limiti di opponibilità della locazione all'aggiudicatario. È buona regola leggere attentamente l'avviso di vendita nel quale è descritto lo stato di occupazione dell'immobile pignorato.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 14-12-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/locazione-opponibile-all-aggiudicatario.html>

ASTE, QUANDO ARRIVA UNA SOLA OFFERTA

VIENE ACCOLTA SE È PARI O SUPERIORE AL PREZZO BASE DELLA VENDITA. SE È INFERIORE POSSIBILE STOP DEL GIUDICE

In presenza di un'unica offerta inferiore fino a un quarto si può non dare luogo all'aggiudicazione?

In base alla disciplina dettata dal nuovo testo dell'art. 572 comma 2 cpc:

- 1). se l'offerta è pari o superiore al prezzo base della vendita, la stessa è senz'altro accolta;*
- 2). se il prezzo offerto è, invece, inferiore rispetto al prezzo base entro il limite di un quarto, il Giudice può far luogo alla vendita salvo che non venga proposta l'istanza di assegnazione ex art. 588 cpc ovvero ritenga che vi sia "seria possibilità" di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.*

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 07-12-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/aste-quando-arriva-una-sola-offerta.html>

NO ALL'ESPROPRIAZIONE DELLA QUOTA DI UN SINGOLO BENE

IL PIGNORAMENTO DEVE RIGUARDARE L'UNIVERSALITÀ DEI BENI, PENA L'INAMMISSIBILITÀ DELL'ATTO

Nel caso in cui la procedura esecutiva ha ad oggetto la quota di beni indivisi appartenenti ad una comunione, il creditore non può espropriare la quota di un singolo bene ereditario (come anche la quota di un bene rientrante in un qualsiasi tipo di comunione, comprendente più beni della stessa specie), salvo che tutti i coeredi non si accordino per assegnarlo al debitore in conto della sua quota.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 30-11-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/no-all-espropriazione-della-quota-di-un-singolo-bene.html>

ESECUZIONE: LE MODALITÀ ALTERNATIVE DELLA PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

DALLA FIDEIUSSIONE AUTONOMA A QUELLA BANCARIA, AL DEPOSITO SU CONTO COINTESTATO ALLA PROCEDURA

Ai sensi dell'art. 569 cpc, l'ordinanza di vendita deve programmare lo svolgimento della vendita senza incanto, indicando – tra l'altro – le modalità di prestazione della cauzione, che normalmente viene versata

a mezzo assegno circolare non trasferibile al momento della presentazione dell'offerta o della domanda di partecipazione.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 22-11-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/esecuzione-le-modalita-alternative-della-prestazione-della-cauzione.html>

PROCESSO ESECUTIVO, ORA TEMPI BREVI

IN 15 GIORNI IL GIUDICE DEVE NOMINARE L'ESPERTO E FISSARE L'UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI

La legge n. 132 del 6 agosto 2015, pubblicata in GU n. 192 del 20 agosto 2015, che ha convertito con modificazioni il decreto legge 27 giugno 2015 n. 83, ha introdotto numerose le novità nel processo esecutivo immediatamente applicabili ai procedimenti in corso.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 16-11-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/processo-esecutivo-ora-tempi-brevi.html>

E' POSSIBILE RATEIZZARE IL SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'AGGIUDICATARIO CON UNA FIDEIUSSIONE DILAZIONA IL PAGAMENTO

Accolta l'offerta di acquisto, il Giudice dell'Esecuzione indica le modalità di versamento del prezzo e il termine in cui tale versamento deve essere effettuato, che con la legge n. 132/2015, che ha convertito con modificazioni il decreto legge n. 83/2015, sono stati profondamente innovati.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 08-11-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/e-possibile-rateizzare-il-saldo-prezzo-di-aggiudicazione.html>

CASE ALL'ASTA, COME CAMBIA L'ASSEGNAZIONE

POSSONO PROPORRE ISTANZA I CREDITORI PIGNORANTI O GLI INTERVENUTI, PURCHÈ IL LORO CREDITO SIA STATO RICONOSCIUTO

L'assegnazione del bene al creditore costituisce un'ipotesi di liquidazione del compendio pignorato diverso dall'aggiudicazione.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 01-11-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/case-all-asta-come-cambia-l-assegnazione.html>

CUSTODIA E PAGAMENTI CONDOMINIALI

IL CUSTODE DEVE LIMITARSI AD AMMINISTRARE I BENI, I CUI FRUTTI SONO DESTINATI AL SODDISFACIMENTO DEI CREDITORI PROCEDENTI

Nonostante la prassi di alcuni tribunali, l'opinione prevalente vede con sfavore la possibilità che il custode con i fondi della procedura esecutiva provveda al pagamento delle spese condominiali che gravano sull'immobile e, in particolare, di quelle che sono maturate dal pignoramento in poi.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 27-09-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/custodia-e-pagamenti-condominiali.html>

IMMOBILE ALL'ASTA OCCUPATO DAL DEBITORE

E' NECESSARIA L'AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE AD ABITARLO

Con la notifica dell'atto di pignoramento cambia il rapporto tra il debitore e il bene sottoposto ad esecuzione: l'art. 559 co. 1 cpc prevede, infatti, che egli diventi custode ex lege, cosicché dal possesso privatistico che questi esercitava quale proprietario si passa all'esercizio del possesso come incaricato di un pubblico ufficio, da cui deriva che l'esecutato:

-è soggetto agli obblighi di conservazione ed amministrazione che gravano sul custode;

-subisce molteplici divieti prima di quello di disporre del cespite mediante atti di alienazione ovvero di concederne il godimento a terzi, che è specificamente sanzionata dal legislatore con l'inefficacia degli atti

di disposizione posti in essere in pendenza della procedura esecutiva e impone nel caso in cui sia stato adottato un atto di tal genere l'affidamento della custodia ad un terzo.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 20-09-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/immobile-all-asta-occupato-dal-debitore.html>

PERCHÉ ACQUISTARE ALL'ASTA?

GLI ATTI ACQUISITI IN PROCEDURA CONSENTONO IL REPERIMENTO DELLE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

I documenti e gli atti acquisiti nel corso della procedura esecutiva consentono all'interessato di reperire tutte le informazioni necessarie sull'immobile pignorato

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 06-09-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/perche-acquistare-all-asta.html>

IL FONDO SPESE? DOPO L'AGGIUDICAZIONE

TEMPI E MODALITÀ DEL VERSAMENTO. AI PARTECIPANTI RICHIESTA SOLO LA CAUZIONE, RESTITUITA A CHI NON SI AGGIUDICA IL BENE

L'aggiudicatario ha l'onere di versare un deposito per le spese in misura idonea a coprire i costi a suo carico inerenti al trasferimento della proprietà.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 20-07-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/il-fondo-spesa-dopo-l-aggiudicazione.html>

ASTE, L'ESIGENZA DI RISERVATEZZA

ALLA VENDITA PUÒ PARTECIPARE UN AVVOCATO, IL QUALE AGISCE NON IN PROPRIO MA PER PERSONA DA NOMINARE.

Gli artt. 571 e 579 cpc consentono la partecipazione alla vendita senza incanto e a quella con incanto di un avvocato, il quale agisce non in proprio ma per persona da nominare.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 07-06-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/aste-l-esigenza-di-riservatezza.html>

IMMOBILE PIGNORATO, LE REGOLE PER L'ACQUISTO

CHI PUÒ PARTECIPARE ALL'ASTA? TUTTI, TRANNE IL DEBITORE. NON È VIETATA LA PARTECIPAZIONE DEL CONIUGE.

Tutti possono partecipare all'asta tranne il debitore, ossia colui che è assoggettato ad esecuzione forzata per il soddisfacimento del proprio debito.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 31-05-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/immobile-pignorato-le-regole-per-l-acquisto.html>

ASTE, TUTTI POSSONO PARTECIPARE

SEMPLICE E CONVENIENTE L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE "ESECUTATO". IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE SPESSO INFERIORE AL VALORE DI MERCATO.

L'acquisto di un immobile all'asta può essere estremamente conveniente, perché spesso il prezzo di aggiudicazione è inferiore rispetto al valore di mercato.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 24-05-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/aste-tutti-possano-partecipare.html>

ESECUZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE

POSSIBILI DIFFICOLTÀ OPERATIVE. L'AVVISO DEVE ESSERE NOTIFICATO ALL'INTERESSATO ALMENO DIECI GIORNI PRIMA..

Ai sensi dell'art. 560 terzo comma cpc, così come riformato, il Giudice dell'Esecuzione ordina con provvedimento "non impugnabile" la liberazione dell'immobile al più tardi al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione in tutti i casi in cui il terzo detentore non abbia un titolo opponibile e fermo restando che tale inopponibilità non deve richiedere alcun accertamento ma risultare per tabulas (cfr. Cass. n.12174/98).

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 17-05-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/esecuzione-dell-ordine-di-liberazione.html>

IL RILASCIO DELL'IMMOBILE VENDUTO ALL'ASTA

NEL DECRETO DI TRASFERIMENTO L'INGIUNZIONE AL DEBITORE O AL CUSTODE DI LIBERARE IL BENE.

Nell'ambito della fase della vendita forzata, l'aggiudicazione definitiva non determina automaticamente il trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile, oggetto del pignoramento, in favore dell'aggiudicatario, in quanto l'effetto traslativo è determinato dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 10-05-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/il-rilascio-dell-immobile-venduto-all-asta.html>

ASTE, IL DIRITTO AD ABITARE LA CASA CONIUGALE

IN CASO DI SEPARAZIONE E DIVORZIO, IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SE TRASCRITTO PUÒ ESSERE OPPONIBILE.

L'assegnazione della casa coniugale in sede di separazione e di divorzio, regolata dall'art. 155 quater cc e dall'art. 6, 6° comma della legge sul divorzio n. 898/70, costituisce diritto personale di godimento di natura atipica e ha la specifica funzione di assicurare al nucleo familiare che origina dalla separazione (coniuge assegnatario e figli) la conservazione dello stesso ambiente di vita domestica, dello stesso standard e qualità di vita già goduti nel corso del matrimonio.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 03-05-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/aste-il-diritto-ad-abitare-la-casa-coniugale.html>

CASE ALL'ASTA, LA PRESENZA DI BENI MOBILI

IL CUSTODE INVITA A PORTARE VIA I BENI CONTENUTI NELLA CASA. SCATTA LA RIMOZIONE IN CASO DI INADEMPIENZA.

Il provvedimento di nomina/sostituzione del custode costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile: il custode, infatti, a norma dell'art. 560 ultimo comma cpc, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, può esercitare le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 26-04-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/case-all-asta-la-presenza-di-beni-mobili.html>

ASTE, SOSPENSIONE E RINVIO DELLA GARA

LA VENDITA SLITTA SE LA RICHIESTA DI RINVIO PROVIENE DALLE PARTI IN CAUSA E DAGLI OFFERENTI, CHE VI ADERISCONO AI SENSI DELL'ART. 161 DISP. ATT. COD. PROC. CIV..

L'art. 572 cpc prevede che l'udienza per la deliberazione delle offerte si svolga di regola il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse. Superato il termine fissato dall'art. 624 bis cpc, per la sospensione consensuale della procedura, la vendita non può essere rinviata se non nell'ipotesi in cui la richiesta di rinvio provenga da tutte le parti e gli offerenti vi aderiscano ai sensi di quanto dispone l'art. 161 disp. att. cod. proc. civile.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 19-04-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/aste-sospensione-e-rinvio-della-gara.html>

SPECIALI TUTELE A DIFESA DEL CREDITO FONDIARIO

SI ALL'AZIONE ESECUTIVA SUI BENI IPOTECATI A GARANZIA DI FINANZIAMENTI FONDIARI ANCHE DOPO LA DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO.

L'art. 41 del Testo Unico Bancario dispone che l'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata o proseguita dalla Banca anche dopo la dichiarazione di fallimento.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 12-04-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/speciali-tutele-a-difesa-del-credito-fondario.html>

VERSAMENTO FONDO SPESE, TEMPI E MODALITÀ

L'AGGIUDICATARIO DEVE DEPOSITARE UNA SOMMA IDONEA A COPRIRE I COSTI INERENTI AL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ.

L'aggiudicatario ha l'onere di versare un deposito per le spese in misura idonea a coprire i costi a suo carico inerenti al trasferimento della proprietà.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 29-03-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/versamento-fondo-spesse-tempi-e-modalita.html>

LE REGOLE FONDAMENTALI PER L'ACQUISTO ALL'ASTA

CHIUNQUE PUÒ PARTECIPARE. CAUZIONE 10% DEL PREZZO BASE D'ASTA O OFFERTO, A SECONDA CHE LA VENDITA SIA CON O SENZA INCANTO.

È opinione comune che la partecipazione all'asta sia esclusivamente riservata a operatori specializzati.

Acquistare casa all'asta, invece, è un'operazione sostanzialmente facile: basta leggere l'avviso di vendita, depositare l'offerta di acquisto o la domanda di partecipazione corredata dalla cauzione pari al 10% del prezzo offerto o del prezzo base, a seconda se si tratta di vendita senza incanto o di vendita con incanto, e comparire all'asta.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 15-03-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/le-regole-fondamentali-per-l-acquisto-all-asta.html>

IL PAGAMENTO NELLE MANI DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

E' IL MEZZO CON CUI IL DEBITORE PUÒ EVITARE IL PIGNORAMENTO, VERSANDO L'INTERA SOMMA PER CUI SI PROCEDE.

Il pagamento nelle mani dell'ufficiale giudiziario è disciplinato dall'art. 494 cpc ed è il mezzo offerto al debitore per evitare il pignoramento mediante il "versamento" o il "deposito" nelle mani dell'ufficiale giudiziario della somma per cui si procede e dell'importo delle spese con l'incarico di consegnarla al creditore.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 08-03-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/il-pagamento-nelle-mani-dell-ufficiale-giudiziario.html>

ASTE, LA SOSPENSIONE CONCORDATA TRA LE PARTI

PROCEDURA SOSPESA PER UN MASSIMO DI 24 MESI, SU ISTANZA DI TUTTI I CREDITORI MUNITI DI TITOLO ESECUTIVO, SENTITO IL DEBITORE.

Il Giudice, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, sentito il debitore, può sospendere temporaneamente la procedura esecutiva per un periodo massimo di ventiquattro mesi, così come dispone l'art. 624 bis cpc.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 01-03-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/aste-la-sospensione-concordata-tra-le-parti.html>

PROCEDURA ESECUTIVA SU UN IMMOBILE DA COSTRUIRE

ESPROPRIAZIONE FORZATA AVENTE AD OGGETTO IMMOBILI DA COSTRUIRE:
DIRITTO DI PRELAZIONE DELL'ACQUIRENTE.

Il Decreto Legislativo n.122 del 20/6/2005 di attuazione alla legge n. 210 del 2/8/ 2004, pubblicato sulla GU n.155 del 6/7/2005, è volto a rafforzare la tutela degli acquirenti di "immobili da costruire" nel caso in cui il costruttore "in crisi" sia assoggettato a procedura esecutiva, avente ad oggetto l'immobile di cui al contratto concluso tra le parti, ovvero a procedura concorsuale.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 22-02-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/procedura-esecutiva-su-un-immobile-da-costruire.html>

ACQUISTO ALL'ASTA, SI' ALLA RICHIESTA DI MUTUO

L'EROGAZIONE DEL MUTUO È GARANTITA DA IPOTECA ISCRITTA SULL'IMMOBILE,
OGGETTO DI AGGIUDICAZIONE. LE REGOLE DA SEGUIRE.

Chi è interessato all'acquisto di un immobile all'asta giudiziaria ma non dispone della liquidità finanziaria necessaria può chiedere l'erogazione del mutuo garantito da ipoteca iscritta sullo stesso immobile, oggetto di aggiudicazione.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 08-02-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/acquisto-all-asta-si-alla-richiesta-di-mutuo.html>

ALLA VENDITA IN SEDE ESECUTIVA NON SI APPLICA LA GARANZIA PER I VIZI DELLA COSA

Nel caso in cui il bene venduto in sede esecutiva sia affetto da vizi, il trasferimento coattivo è immutabile, in quanto ai sensi dell'art. 2922 cc l'aggiudicatario non può far valere la garanzia per vizi, né esperire l'azione di rescissione per lesione.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 01-02-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/alla-vendita-in-sede-esecutiva-non-si-applica-la-garanzia-per-i-vizi-della-cosa.html>

IL MOMENTO TRASLATIVO NELLA VENDITA FORZATA IMMOBILIARE

La definizione del momento traslativo nell'ambito della vendita dei beni immobili ha suscitato un ampio dibattito alimentato dalla scarsa chiarezza del dettato legislativo e dalla complessità strutturale dell'istituto, che si articola in una sequenza di atti che va dal provvedimento di aggiudicazione, al pagamento del prezzo e all'emissione del decreto di trasferimento, che costituisce espressione dell'esercizio del potere pubblico demandato al giudice dell'esecuzione.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 25-01-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/il-momento-traslativo-nella-vendita-forzata-immobiliare.html>

CASE ALL'ASTA, ACQUISTO SENZA RISCHI

EFFETTO PURGATIVO DELLA VENDITA FORZATA.

Il bene aggiudicato, all'esito della procedura esecutiva, viene trasferito libero dai pignoramenti e dai diritti di prelazione su di esso gravanti.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 18-01-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/case-all-asta-acquisto-senza-rischi.html>

RAPPORTO TRA PROCEDURA ESECUTIVA INDIVIDUALE E CONCURSALE

L'art. 41 del Testo Unico Bancario dispone che l'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata o proseguita dalla Banca anche dopo la dichiarazione di fallimento.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 11-01-2015

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/rapporto-tra-procedura-esecutiva-individuale-e-concorsuale.html>

INADEMPIENZA AGGIUDICATARIO: CONSEGUENZE DERIVANTI DAL MANCATO VERSAMENTO SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'art. 587 del codice di procedura civile stabilisce che se, all'esito della vendita senza o con incanto, l'aggiudicatario non provvede al pagamento del saldo prezzo nel termine e con le modalità stabilite, il Giudice:

- 1).dichiara la decadenza dell'aggiudicazione;
- 2).pronunzia la confisca della cauzione a titolo di multa;
- 3).dispone un nuovo incanto;
- 4).emette un decreto di condanna contro l'aggiudicatario decaduto al pagamento dell'eventuale differenza tra il nuovo prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione, e quello raggiunto nel precedente incanto.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 21-12-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/inadempienza-aggiudicatario-conseguenze-derivanti-dal-mancato-versamento-saldo-del-prezzo-di-aggiudicazione.html>

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il versamento del prezzo è disciplinato dall'art. 585 cpc, che dispone che "L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 576, e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento".

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 14-12-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/versamento-del-saldo-prezzo-e-degli-oneri-accessori.html>

IL GIUDICE HA IL POTERE DI SOSPENDERE LA VENDITA SE IL PREZZO È NOTEVOLMENTE INFERIORE A QUELLO GIUSTO

L'art. 586 comma 1 cpc riconosce al Giudice dell'Esecuzione il potere di sospendere la vendita forzata anche all'esito di aggiudicazione, se il prezzo offerto è inferiore a quello giusto; di talché si verifica l'impossibilità di pronunziare il decreto di trasferimento del bene, la revoca dell'aggiudicazione e degli atti ad essa consequenziali con consequenziale restituzione delle somme versate dagli aggiudicatari e la fissazione di un nuovo procedimento di vendita adeguando il prezzo base rispetto al reale valore del bene.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 07-12-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/il-giudice-ha-il-potere-di-sospendere-la-vendita-se-il-prezzo-e-notevolmente-inferiore-a-quello-giusto.html>

VENDITA CON INCANTO: DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo “per qualsiasi ragione” si procede alla vendita con incanto, le cui modalità sono già state stabilite dal Giudice dell’Esecuzione nell’ordinanza di vendita emessa nel procedimento di vendita senza incanto.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 30-11-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/vendita-con-incanto-domanda-di-partecipazione.html>

VENDITA SENZA INCANTO: MODALITA’ DELL’OFFERTA

Quando si decide di partecipare all’asta bisogna tener ben presente la sostanziale diversità – non solo negli effetti – ma anche nelle modalità di partecipazione tra la vendita senza incanto e quella con incanto.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 23-11-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/vendita-senza-incanto-modalita-dell-offerta.html>

INCANTO E SENZA INCANTO, DUE VENDITE DIVERSE

QUAL E’ LA DIFFERENZA TRA LA VENDITA SENZA INCANTO E QUELLA CON INCANTO?

Quando si decide di partecipare all’asta bisogna tener ben presente la sostanziale diversità tra la vendita senza incanto e quella con incanto.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 16-11-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/incanto-e-senza-incanto-due-vendite-diverse.html>

È POSSIBILE SOTTOPORRE AD ESECUZIONE LA QUOTA DI UN BENE INDIVISO?

È possibile sottoporre ad esecuzione la quota di un bene indiviso?

Il pignoramento dei beni indivisi presuppone che uno stesso bene sia oggetto di una molteplicità di diritti reali identici nel contenuto (ad esempio la comproprietà) oppure diversi tra loro (ad esempio l’usufrutto e la nuda proprietà).

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 02-11-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/e-possibile-sottoporre-ad-esecuzione-la-quota-di-un-bene-indiviso.html>

L’AGGIUDICATARIO DEVE FARSI CARICO DEI DEBITI CONDOMINIALI

Il problema riguardante la ripartizione delle spese condominiali tra venditore ed acquirente degli immobili ubicati in stabili condominiali è disciplinato dall’art. 63, 2° comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile, che dispone: “Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente”.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 19-10-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/l-aggiudicatario-deve-farsi-carico-dei-debiti-condominiali.html>

ESPROPRIAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO CULTURALE

È possibile vendere all'asta un immobile rientrante nella categoria dei beni culturali, qualificati dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 come "le cose immobili e mobili che, ai sensi degli articoli 10 e 11, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà".

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 12-10-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/espropriazione-dei-beni-sottoposti-a-vincolo-culturale.html>

CHI PUO' PARTECIPARE ALL'ASTA?

Chiunque è legittimato a partecipare alla vendita senza e con incanto ed a proporre offerta di acquisto, così come dispongono gli artt. 571 comma 1 e 579 comma 1 cpc, ad eccezione del debitore.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 05-10-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/chi-puo-partecipare-all-asta.html>

DIRITTO DI ABITAZIONE ED ESECUZIONE FORZATA

LA PROPRIETÀ È SEMPRE SUSCETTIBILE DI ESPROPRIAZIONE: L'AZIONE ESECUTIVA NON PUÒ ESSERE PARALIZZATA A DANNO DEI CREDITORI.

La proprietà gravata dal diritto del coniuge superstite a continuare a godere della casa destinata ad abitazione della famiglia è sempre suscettibile di espropriazione forzata e tanto perché l'esistenza di un diritto reale sul bene pignorato non può paralizzare l'azione esecutiva, pregiudicando il soddisfacimento di crediti da parte di soggetti che hanno legittimamente pignorato il bene di proprietà del debitore esecutato.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 28-09-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/diritto-di-abitazione-ed-esecuzione-forzata.html>

CASE ALL'ASTA, LA DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

LE CATEGORIE DEI PROFESSIONISTI DELEGABILI E I COMPITI AD ESSI ATTRIBUITI. ABBREVIATI I TEMPI DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

La legge n.80 del 2005 ha riformato l'art. 591 bis cpc, acconsentendo l'accesso della delega alle operazioni di vendita a nuove categorie di professionisti, tra i quali si annoverano gli avvocati e i commercialisti, che hanno affiancato i notai, già individuati come "soggetti delegabili" dal legislatore del 1998.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 21-09-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/case-all-asta-la-delega-alle-operazioni-di-vendita.html>

È POSSIBILE COMPRARE ALL'ASTA UN IMMOBILE ABUSIVO?

Un immobile abusivo può essere trasferito in sede esecutiva, in quanto la sanzione dell'incommerciabilità prevista dall'art.46 del Testo unico edilizia (DPR 380/2001), che statuisce la nullità dei trasferimenti, aventi ad oggetto gli immobili abusivi costruiti dopo il 17 marzo 198, non si applica nel caso di vendite esecutive immobiliari concorsuali o individuali.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 14-09-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/e-possibile-comprare-all-asta-un-immobile-abusivo.html>

OPPONIBILITA' DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

L'opponibilità alla procedura esecutiva della locazione, avente ad oggetto l'immobile pignorato, è disciplinata dal combinato disposto degli artt. 560 cpc e 2923 cc.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 07-09-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/opponibilita-del-contratto-di-locazione-alla-procedura-esecutiva.html>

ACCERTAMENTO DEL DIRITTO PIGNORATO IN CAPO ALL'ESECUTATO: FUNZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 CPC

Ai sensi dell'art. 567 comma 2 cpc nel termine di 120 giorni dal deposito dell'istanza di vendita il creditore deve depositare l'estratto del catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, che possono essere sostituiti da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Articolo giuridico | Il Mattino, Legalmente | 20-07-2014

<http://www.expartecreditoris.it/provvedimenti/accertamento-del-diritto-pignorato-in-capo-all-esecutato-funzione-della-documentazione-ex-art-567-comma-2-cpc.htm>

Contatti

Cell: 081 5518639

redazione@expartecreditoris.it

expartecreditoris@gmail.com

www.expartecreditoris.it

Rivista di informazione giuridica, registrata presso il Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012, registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone

ISSN 2385-1376

Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris