



## TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

### QUARTA SEZIONE CIVILE

#### Finanziamento agli aggiudicatari di immobili nelle vendite giudiziarie

Al fine di rendere sempre più accessibile la partecipazione alle aste giudiziarie nei procedimenti di espropriazione forzata immobiliare, la Sezione IV Esecuzioni intende agevolare la conclusione di contratti di finanziamento garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, secondo il modello previsto dall'art. 585 c.p.c.

Per questo motivo, sia a tutela dei partecipanti alle aste che dei soggetti finanziatori, la Sezione pubblicherà con i suoi mezzi quelle iniziative di finanziamento degli Istituti di credito che si inseriranno nel seguente schema di procedimento, nel quale lo stesso giudice dell'esecuzione interverrà con precise iniziative volte a garantire le parti ed a facilitare il buon esito dell'operazione.

–Nella prima fase del procedimento esecutivo, la custodia degli immobili sarà tempestivamente assegnata dal giudice dell'esecuzione a professionisti altamente qualificati ( avvocati, commercialisti, notai ) ovvero all'Istituto Vendite Giudiziarie, soggetti tutti in grado di svolgere tale rilevante attività e di gestire efficacemente le visite dell'immobile oggetto di vendita, nonché di informare gli interessati sulle modalità di adesione alla presente iniziativa.

La stima dell'immobile, secondo tutte le specifiche oggi previste dal codice di rito ed i compiti aggiunti da questo Ufficio, sarà affidata solo ad esperti inseriti nell'Albo del Tribunale.

–Quindi, il giudice dell'esecuzione, in sede di emissione dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita disporrà, nella pubblicità che verrà effettuata, l'indicazione che i partecipanti alle aste potranno ottenere per l'acquisto del bene un mutuo ipotecario da parte delle Banche aderenti alla presente iniziativa.

L'interessato potrà recarsi presso l'ufficio indicato dalla Banca aderente all'iniziativa, la quale dovrà fornirgli subito la lista della documentazione necessaria per l'istruzione della pratica di finanziamento, indicare i relativi tempi ( decorrenti dalla ricezione di tutta la documentazione ) ed i costi complessivi.

La Banca dovrà altresì condurre l'istruttoria riguardante il bene pignorato sulla sola base della perizia di stima effettuata dall'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione, qualora tale elaborato sia stato depositato nei 18 mesi precedenti.



l'importo mutuabile e condizioni contrattuali del finanziamento saranno stabiliti e pubblicizzati dalla Banca aderente.

– Qualora l'istruttoria abbia esito positivo, la Banca e l'interessato stipuleranno un contratto preliminare di mutuo, sottoposto alla condizione sospensiva della aggiudicazione del bene pignorato.

Nel contratto preliminare dovranno essere comunque indicati:

l'importo massimo mutuabile;

l'obbligo di delega irrevocabile di pagamento, concessa alla Banca finanziatrice;

l'impegno a rilasciare ipoteca sul bene aggiudicato;

la condizione risolutiva espressa della mancata emissione del decreto di trasferimento;

la delega irrevocabile a riscuotere l'importo mutuato in caso di risoluzione;

Il termine per la stipulazione del contratto definitivo ed il pagamento del saldo-prezzo, secondo le modalità indicate dal giudice nell'ordinanza di delega.

Tale contratto preliminare si risolverà sia per giusta causa sopravvenuta, secondo il disposto degli artt. 1822 (oggettiva modifica delle condizioni patrimoniali e reddituali del mutuatario), sia per il mutamento delle condizioni di affidabilità del predetto soggetto, sia nell'ipotesi in cui sull'immobile risultino gravi vizi ai sensi dell'art. 1490 c.c. (sopravvenuti e/o non segnalati nella perizia di stima e/o non considerati nella valutazione che giustificano la risoluzione ex artt. 1463-1464 c.c. per impossibilità totale/parziale della prestazione di concedere ipoteca sull'immobile), sia qualora risultino gravami pregiudizievoli non cancellabili con il decreto di trasferimento, sia nel caso in cui il promissario mutuatario (divenuto aggiudicatario definitivo) rifiuti di adempiere agli impegni assunti (ad esempio, concessione di ipoteca sul bene trasferendo) col preliminare (In tale ipotesi sarà opponibile l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c.), sia in caso di oneri o diritti o comunque difformità tali da giustificare la risoluzione ex art. 1489 c.c. ovvero infine in caso di *alud pro alio* (Cass. 7708/2014)

– Se il promissario mutuatario non risulterà aggiudicatario del bene pignorato posto in vendita, il contratto preliminare di mutuo si risolverà automaticamente, senza alcun addebito ulteriore rispetto alle spese di istruttoria e del contratto.

Se, al contrario, il promissario mutuatario si aggiudicherà definitivamente l'immobile e sarà quindi tenuto a pagare il residuo prezzo, secondo le modalità indicate dal giudice nell'ordinanza di delega, la Banca dovrà nel termine stipulare il contratto definitivo (di finanziamento per atto pubblico con la concessione della



garanzia ipotecaria di primo grado ) e procedere alla erogazione della somma sul conto corrente della procedura esecutiva entro il termine già stabilito dal giudice per il saldo del prezzo.

Il contratto di mutuo, a rogito del Notaio scelto dalle parti, dovrà comunque prevedere:

la messa a disposizione dell'aggiudicatario della somma stabilita nel preliminare;

l'irrevocabile delega di pagamento (ex artt. 1269 e 1723 c.c.) impartita dal cliente (quale creditore-mutuatario della somma messa a disposizione) alla Banca per il pagamento diretto dell'importo mutuato direttamente alla procedura (mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ). La clausola da inserire nel regolamento contrattuale potrebbe avere il seguente tenore: *"Il mutuatario conferisce delega irrevocabile alla Banca mutuante a versare l'importo erogato alla procedura esecutiva N. ... R.G. Esecuzioni mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura a titolo di pagamento della parte equivalente del prezzo di aggiudicazione del bene immobile sito in . . . (oggetto della vendita di cui all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Roma/Napoli/Milano. . ecc. in data ...). La presente delega di pagamento viene dichiarata nell'interesse anche della delegata Banca mutuante e, come tale, irrevocabile ex art. 1723 c.c. L'esecuzione della delega di pagamento dovrà in ogni caso avvenire entro il termine di giorni ... dall'aggiudicazione".* Con il provvedimento che dispone la non emissione del decreto di trasferimento, ovvero che lo revoca o ne dichiara l'inefficacia/invalidità, sarà comunque disposta la restituzione delle somme versate alla Procedura direttamente in favore della Banca mutuante, ovviamente nei limiti dell'importo erogato;

l'atto di assenso del mutuatario all'iscrizione ipotecaria di primo grado sul bene aggiudicato, a garanzia della restituzione del finanziamento concesso;

la condizione risolutiva della mancata emissione, ovvero declaratoria di invalidità, inefficacia o revoca del decreto di trasferimento ;

la previsione, inoltre, della risoluzione del contratto di mutuo: (i) nel caso in cui l'immobile presenti gravi vizi ai sensi dell'art. 1490 c.c. (sopravvenuti e/o non segnalati nella perizia di stima); (ii) nel caso in cui sull'immobile risultino iscritti e trascritti gravami pregiudizievoli non cancellabili col decreto di trasferimento, ancorché segnalati dalla perizia di stima;

e, in caso di risoluzione del contratto di mutuo, la contestuale delega irrevocabile al rappresentante della Banca a riscuotere dalla procedura in tale ipotesi, previo mandato nominativo del Giudice dell'Esecuzione, la somma corrispondente all'importo mutuato ( maggiorato degli interessi maturati nella misura legale). Tale delega sarà consegnata al professionista delegato dal giudice per il deposito telematico nel fascicolo della procedura esecutiva.

La clausola da inserire nel regolamento contrattuale potrebbe avere il seguente tenore: *"Le parti concordano che, in caso di mancata emissione o di declaratoria di invalidità/inefficacia o di revoca del decreto di trasferimento o di*



*decadenza dell'aggiudicatario-mutuatario, il presente contratto di mutuo è risolto automaticamente. In tale caso, il mutuatario conferisce delega irrevocabile alla Banca mutuante a riscuotere direttamente dal conto della procedura tutte le somme a lui dovute sino alla concorrenza dell'importo mutuato, maggiorato degli interessi legali/convenzionali ad allora maturati; nel caso in cui le somme versate siano già state attribuite a creditore fondiario il mutuatario conferisce delega irrevocabile alla Banca mutuante a riscuotere direttamente dall'Istituto destinatario del pagamento tutte le somme a lui dovute sino alla concorrenza dell'importo mutuato, maggiorato degli interessi legali maturati".*

Il Tribunale fornirà chiare indicazioni alle Banche aderenti ed ai notai che stipuleranno i contratti di mutuo relativamente all'iter da seguire al fine di rendere incontrovertibilmente nota al Tribunale la quota parte del prezzo versato direttamente alla procedura, riveniente dal contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sullo stesso immobile oggetto di vendita, secondo le previsioni dell'art. 585 c.p.c.

—Una volta accreditato sul conto della Procedura il prezzo di aggiudicazione, il Giudice dell'Esecuzione firmerà il decreto di trasferimento (nel frattempo predisposto dal Professionista delegato) entro i successivi trenta giorni.

Il decreto conterrà l'ordine di cancellazione dei gravami sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c e, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'indicazione che l'aggiudicatario ha ottenuto, per il pagamento di parte del prezzo (effettuato direttamente dalla Banca alla procedura esecutiva), un finanziamento con concessione di garanzia ipotecaria.

Dopo la sottoscrizione, il decreto di trasferimento sarà consegnato a cura del Tribunale al Professionista delegato che provvederà immediatamente a compiere tutte le attività successive (registrazione, trascrizione, voltura, iscrizione ipotecaria, ecc.) in accordo col Notaio rogante.

—Il vantaggio del procedimento come sopra delineato consiste sia nella garanzia per il partecipante all'asta di ottenere la somma promessa in caso di aggiudicazione, sia nell'eliminazione del rischio di comportamenti illegittimi dell'aggiudicatario: quest'ultimo infatti non viene mai in possesso dell'importo mutuato che transita dalla Banca mutuante al conto corrente intestato alla procedura (vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione) sul quale resta depositato sino alla distribuzione del ricavato (necessariamente successiva al decreto di trasferimento); solo con la trascrizione del decreto di trasferimento è reso ostensibile il passaggio di proprietà del bene aggiudicato ma ciò può avvenire (art. 585 c.p.c.) solo con la contemporanea iscrizione di ipoteca in favore della Banca mutuante (ciò preclude, ovviamente, la possibilità di compiere atti dispositivi validamente opponibili a terzi); in caso di mancata emissione del decreto (ipotesi "di scuola", ma comunque da tener presente per massima cautela), la delega irrevocabile alla Banca mutuante per la



riscossione delle somme versate garantisce il finanziamento erogato anche in caso di mancato acquisto dell'immobile da parte del soggetto beneficiario del finanziamento.

~ Anche altri possibili inconvenienti che potrebbero insorgere trovano adeguata soluzione.

a) *Eventuale conclusione anticipata della procedura esecutiva prima della vendita per effetto del pagamento da parte del debitore dei crediti portati ad esecuzione o sospensione dell'esecuzione su richiesta dei creditori*

L'estinzione della procedura o la sua sospensione non comportano alcun problema: l'accordo preliminare è condizionato sospensivamente all'aggiudicazione e, nel caso, non facendosi luogo a gara, il contratto cessa automaticamente di produrre effetti. Unico inconveniente: il contraente interessato avrà corrisposto inutilmente le spese di istruttoria della pratica e del contratto preliminare.

b) *Eventuale conclusione anticipata della procedura esecutiva dopo la aggiudicazione (anche provvisoria)*

In tali ipotesi l'acquisto dell'aggiudicatario è garantito dalla disposizione contenuta nell'art. 187 bis disp. att. c.p.c. che prevede che in caso di estinzione o di chiusura anticipata del processo esecutivo avvenuta dopo l'aggiudicazione "restano fermi nei confronti dei terzi aggiudicatari gli effetti dell'aggiudicazione". L'acquisto del mutuatario è pertanto fatto salvo con ogni tutela conseguente per la Banca erogante.

c) *Eventuale opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi (artt. 615 e 617 c.p.c.)*

La più recente giurisprudenza di legittimità pone l'acquisto dell'aggiudicatario al riparo da eventuali opposizioni proposte dal debitore esecutato, di fatto stabilizzando - anche nell'ipotesi di accoglimento di dette opposizioni - il suo acquisto (Cass. Sez. Un. 28/11/2012, n. 21110: "Il sopravvenuto accertamento dell'inesistenza di un titolo idoneo a giustificare l'esercizio dell'azione esecutiva non fa venir meno l'acquisto dell'immobile pignorato, che sia stato compiuto dal terzo nel corso della procedura espropriativa in conformità alle regole che disciplinano lo svolgimento di tale procedura, salvo che sia dimostrata la collusione del terzo col creditore procedente").

Pertanto, o la procedura viene sospesa prima dell'aggiudicazione (e, in tal caso, si ricade nell'ipotesi sub A), oppure l'aggiudicazione e il successivo trasferimento non possono essere inficiati da un suo eventuale successivo accoglimento.

d) *Eventuale evizione del bene venduto (art. 2921 c.c.)*



Si tratta di ipotesi molto rara ed improbabile (dati i controlli che vengono effettuati dallo Stimatore, dal Custode, dal Giudice e dal Professionista delegato e prima di mettere in vendita il bene). In ogni caso, la norma sopra citata (art. 2921 c.c.) prevede la possibilità per l'acquirente evitto (e, per questo, della Banca mutuante, stante l'inefficacia del trasferimento operato espressamente prevista come clausola risolutiva espressa) di ripetere il prezzo non ancora distribuito o, dopo la distribuzione, di ripetere da ciascun creditore e dal debitore la parte del prezzo già riscossa (salva la responsabilità del precedente per danni e spese, ivi comprese le spese di istruttoria per il rilascio del mutuo - Cass Civ. sez. III 2750/2015).

*e) Eventuale azioni revocatorie (art. 67 L.F.)*

Il rischio di revocatoria della garanzia ipotecaria in caso di fallimento dell'aggiudicatario è minimo: trattandosi di operazione di credito fondiario, l'art. 39 comma 4° T.U.B. limita temporalmente tale possibilità al termine di 10 giorni dall'iscrizione.

Peraltro, la grandissima parte degli aggiudicatari dei beni posti in vendita (e, quindi, dei mutuatari) è costituita da persone fisiche interessate all'acquisto di immobili ad uso abitativo, di regola non soggette a fallimento; medesime caratteristiche rivestono molti acquirenti (con conseguente esonero da revocatoria); in ogni caso, laddove si trattasse di imprenditore, la Banca non potrebbe, nel corso dell'istruttoria finalizzata all'erogazione del mutuo, non rilevare la sua situazione di insolvenza.

→ Il procedimento sopra descritto sembra perciò, allo stato, l'unico che consenta di contemperare le esigenze di tutela dell'aggiudicatario e della Banca mutuante con i tempi e le modalità di vendita dell'Ufficio.

Per l'attivazione di tale iniziativa, la Sezione richiede alle Banche interessate la predisposizione di un prodotto che risponda ai requisiti sopra evidenziati.

Il prodotto verrà pubblicizzato attraverso l'indicazione nella pubblicità legale della Banca aderente e con un link dal sito della pubblicità a quello della Banca contenente la descrizione del prodotto.

La presentazione dei prodotti dovrà avvenire con deposito nella Cancelleria entro il 31.3.2017 e l'elenco formato delle Banche aderenti resterà fermo sino al 31.12.2017.