

# L'ASSEGNAZIONE NELLE ESECUCZIONI IMMOBILIARI

*AVV. FEDERICA VITTORIO DEL FORO DI FIRENZE, MEMBRO IN CARICA DEL DIRETTIVO A.I.G.A SEZIONE FIRENZE*

*FIRENZE IUS STUDIO LEGALE*

*PIAZZA DELLA INDIPENDENZA N. 21 - FIRENZE*

*[WWW.FIRENZEIUSSTUDIOLEGALE.IT](http://WWW.FIRENZEIUSSTUDIOLEGALE.IT)*

# INQUADRAMENTO DELL'ISTITUTO

---

Disciplina generale: da artt. **505** a **507** c.p.c., specifica sull'assegnazione immobiliare artt. **588** e ss. c.p.c.

Rappresenta **uno dei modi alternativi (ma non residuale) rispetto alla vendita forzata** con la quale si ottiene l'**espropriazione del bene del debitore**; la finalità è quella di destinare il controvalore ricavato al soddisfacimento forzoso delle obbligazioni (*ergo*, rappresenta uno strumento di attuazione alla responsabilità patrimoniale).

L'istituto in oggetto è stato modificato profondamente con la novella del **2015 e 2016** (D.L. 27.6.15 n. 83, conv. con modificazioni dalla L. 06.08.15 n. 132, D.L. 3.5.2016 n. 59, conv. in L. 30.06.2016.)

N.B. Differenze tra assegnazione e vendita: il trasferimento del bene espropriato con l'assegnazione avviene non in favore di un terzo, ma a favore di un creditore concorrente (o di più creditori in caso di assegnazione "collettiva"), fermo la facoltà del creditore ai sensi dell'art. 590 *bis* c.p.c., a seguito della riforma del 2016, di presentare l'istanza di assegnazione a favore di un terzo.

# ***I PRESUPPOSTI DELL'ASSEGNAZIONE IMMOBILIARE***

---

Art. 588 c.p.c. “Termine per l’istanza di assegnazione”: *“Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell’udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell’articolo 589 per il caso in cui la vendita non abbia luogo \*”*

Testo previgente:

*“ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell’incanto, può presentare istanza di assegnazione a norma dell’art. 589 per il caso in cui la vendita all’incanto non abbia luogo per mancanza di offerte”.*

\*Comma così modificato dal D.L. 3 maggio 2016, n. 59

## *I PRESUPPOSTI DELL'ASSEGNAZIONE IMMOBILIARE...TO BE CONTINUED*

---

Il nuovo testo modificato nel 2015 (D.L. 27/06/2015 N. 83 CONV. DALLA L. 6.08.2015 N. 132) stabilisce che:

- l'istanza di assegnazione può essere proposta *“per il caso in cui la vendita non abbia luogo”*, tanto della vendita all'incanto quanto senza incanto;
- è stato eliminato l'inciso *“per mancanza di offerte”*: dunque, l'assegnazione NON è un istituto che opera in via residuale per mancanza di offerte atteso che oggi l'istanza di assegnazione impedisce l'aggiudicazione anche quando, nell'ambito della vendita senza incanto, l'offerta è presentata per un valore inferiore al prezzo base di vendita (ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., si rinvia alla slide n. 10)

## *I PRESUPPOSTI DELL'ASSEGNAZIONE IMMOBILIARE...TO BE CONTINUED*

---

Presupposti: il nuovo testo ha stabilito che l'istanza di assegnazione può essere proposta

- 1. da ogni creditore per sé o a favore di un terzo;**
- 2. nel termine di 10 giorni prima della vendita (all'incanto che senza incanto);**
- 3. a mezzo istanza *ex art. 589 c.p.c.*;**
- 4. nel caso in cui la vendita non abbia luogo.**

*1) DA OGNI CREDITORE PER SE' O A FAVORE DI UN TERZO ... LEGITTIMAZIONE ALLA FORMULAZIONE DELL'ISTANZA*

.....

La disposizione prevede che **ogni creditore può presentare istanza (procedente o intervenuto) per sé o per persona da nominare.**

Secondo parte della dottrina, la legittimazione spetterebbe solo ai creditori muniti di titolo esecutivo, secondo altro orientamento l'istanza può essere presentata da qualunque creditore, munito o non munito di titolo esecutivo, che abbia diritto alla partecipazione alla distribuzione, a condizione che il creditore abbia beneficiato del meccanismo di riconoscimento di cui all'art. 499 comma 6, c.p.c.

## 2) NEL TERMINE DI 10 GG PRIMA DELLA VENDITA ...NATURA DEL TERMINE

---

**Giurisprudenza di merito:** secondo un primo orientamento il termine di 10 gg è ordinatorio, come tale prorogabile dal G.E. non essendo previsto diversamente, in applicazione della regola generale di cui all' art. 152 c.p.c. (cfr., **Tribunale Varese, sez. II , 13/07/2019**)

Altra parte ritiene che il termine sia perentorio a pena di decadenza sicché il G.E. dovrebbe dichiarare inammissibile l'istanza presentata tardivamente (cfr., **Tribunale Palermo, sez. VI, 18/01/2019**)

La **Cassazione Civile** si è espressa per la **natura ordinatoria del termine**, sez. III , 18/04/2011, n. 8857: *“Nel procedimento esecutivo, il termine di dieci giorni per presentare istanza di assegnazione, di cui all'art. 588 c.p.c., ha natura non perentoria, ma ordinatoria, sicché il giudice dell'esecuzione non può discrezionalmente decretare l'estinzione della procedura esecutiva con provvedimento anticipatorio che prefiguri tale estinzione quale conseguenza del decorso della decade dall'udienza infruttuosa di incanto, in assenza di fissazione di nuova udienza, e perciò al di fuori dei casi espressamente previsti dalla legge, giusta disposto dell'art. 630 c.p.c.”*

### 3) A MEZZO ISTANZA EX ART. 589 C.P.C. “ISTANZA DI ASSEGNAZIONE”

---

*“L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'articolo 506 e al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata 568 [disp. att. 173]. Fermo quanto previsto al primo comma, se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'articolo 498 e se non sono intervenuti altri creditori oltre al precedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese”* (cioè pagamento conguaglio)

La misura del prezzo offerto deve:

- **non inferiore al P.B.** stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- **non essere inferiore all'importo di cui all'art. 506 c.p.c.**, ossia *“spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriori a quello dell'offerente”*;

nessun riferimento è previsto per il versamento della cauzione perché la serietà dell'istanza è già garantita dal credito dell'assegnatario (in dottrina, Farina, L'ennesima espropriazione immobiliare «efficiente» (ovvero accelerata, conveniente, rateizzata e cameralizzata), in Riv. dir. proc. 2016, p. 135).

## 4) NEL CASO IN CUI LA VENDITA NON ABBIA LUOGO

---

Occorre analizzare l'art. 588 in combinato disposto con gli artt. 572 c.p.c. (deliberazione sull'offerta) secondo cui *“se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (offerta minima), 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 del 588 c.p.c.”* e 573 (gara tra gli offerenti) comma 2 *“se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito dall'ordinanza di vendita (offerta minima) il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione”*, comma 4 *“se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588”*, nonché l'art. 590 e 591.

**Il G.E. assegna il bene nei seguenti casi:**

- A) art. 590 c.p.c.: la vendita non luogo per mancanze di offerte;**
- B) artt. 572 e 573 comma 2, c.p.c.: se l'offerta è presentata per un prezzo inferiore al P.B. indicato per l'esperimento di vendita, in questo caso prevale l'assegnazione sull'aggiudicazione** (salvo il caso in cui il G.E. ritenga prognosticamente probabile che la rinnovazione della vendita consenta di spuntare un prezzo di aggiudicazione maggiore rispetto all'unica offerta speculativa, ma anche maggiore del prezzo base);
- C) art. 573 comma 3 c.p.c → in caso di gara tra una pluralità di offerte se l'offerta più alta è inferiore al P.B. prevale l'assegnazione sull'aggiudicazione.**

l'offerta se uguale o superiore al P.B. prevale sull'assegnazione, anche se tale assegnazione fosse superiore al P.B.

In caso di vendita all'incanto, la mancanza di offerte si realizza in tre ipotesi: quando non sia presentata alcuna offerta che superi il prezzo base; quando sia presentato una sola offerta che si rilevi inefficace o nulla, quando, pur essendovi state più offerte, l'ultima sia risultata nulla. In tal caso tre sono le vie possibili: l'assegnazione dell'immobile in natura al creditore, l'amministrazione giudiziaria, un nuovo incanto.

Cosa succede in caso di pluralità di istanze di assegnazione? Tale possibilità è prevista dagli artt. 590 e 591 c.p.c. che non prevedono espressamente l'espletamento di una gara tra gli offerenti. Deve pertanto considerarsi prevalente l'istanza contenente l'offerta più alta e in caso di parità tra offerte occorre verificare se l'ordinanza di delega abbia indicato dei criteri di preferenza (es. Il termine per il saldo prezzo etc).

# CASISTICA E VARIANTI

---

Dipende dai partecipanti all'esecuzione, dalla parte da cui provenga l'istanza e dal valore del credito dell'istante rispetto al valore del bene.

A) ipotesi art. 589 comma 2: **UNICO CREDITORE** (non vi sono altri creditori muniti di prelazione ex art. 498 c.p.c., ne vi sono altri creditori intervenuti):

A1) Il credito in linea capitale è uguale o inferiore al P.B. del bene staggito, il bene è attribuito al creditore ad estinzione del credito, si attua una sorta di compensazione, pertanto si ha una *datio in solutum* (art. 1197 c.c.) che non implica esborsi (salvo le spese di esecuzione), cd "assegnazione satisfrattiva"

A2) il credito in linea capitale è inferiore al P.B. del bene staggito—> il creditore sborserà il cd. "conguaglio" di cui all'art. 590 c.p.c., ossia la differenza tra il credito in sorte capitale e il P.B. per l'esperimento di vendita + le spese di esecuzione. L'eventuale residuo andrà a favore del debitore cd. "assegnazione vendita".

B) vi sono **ALTRI CREDITORI MA DI GRADO POSTERIORE**,

- vedi A1
- vedi A2: sul residuo concorreranno i creditori di grado posteriore in fase di riparto (artt. 506, comma 2 e 509 c.p.c.), cd. "Assegnazione vendita"

C) vi sono **ALTRI CREDITORI DI RANGO ANTERIORE A QUELLO DELL'ISTANTE O DI PARI GRADO**: l'assegnazione può essere chiesta a vantaggio di uno solo o di più creditori, con l'accordo di tutti i creditori (art. 505 c.p.c.). la somma offerta non potrà essere inferiore alla somma dei crediti aventi diritto di prelazione + spese di esecuzione cd "assegnazione vendita" (la giurisprudenza ha 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 2, cpc (Cass. 3 marzo 1971, n. 546 in Foro it. 1971, I, 1599).

## ***PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE 590 c.p.c.***

---

*“se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il giudice provvede su di essere fissando il termine entro il quale l’assegnatario deve versare l’eventuale conguaglio. Avvenuto il versamento, il giudice pronuncia decreto di trasferimento a norma dell’art. 586 c.p.c.”*

- Ai sensi dell’art. 507 cpc, il G.E. provvede sull’assegnazione con **ordinanza** contenente l’indicazione dell’assegnatario, del creditore pignorante, di quelli intervenuti, del debitore, ed eventualmente del terzo proprietario, del bene assegnato e del prezzo dell’assegnazione;
- Il G.E. fissa al creditore un termine per il **versamento dell’eventuale conguaglio** (120 gg), ovvero stabilisce termini e modalità per il pagamento dell’intero prezzo se dovuti;
- l’indirizzo prevalente giurisprudenziale riconosce l’impugnabilità dell’ordinanza di assegnazione con l’opposizione agli atti esecutivi ex 617, comma 2, c.p.c., risultando inammissibili i mezzi ordinari di impugnazione, compreso il ricorso straordinario per cassazione ex art. 111 Cost. (C. 5510/2003, 4491/2003);
- avvenuto il versamento del conguaglio se dovuto, il **G.E. pronuncia Decreto di trasferimento**

# *EFFETTI SOSTANZIALI DELL'ASSEGNAZIONE*

---

- Effetto traslativo: il trasferimento del diritto a titolo derivativo, come nella vendita, ai sensi degli artt. 2919 - 2925 c.c., con relativo effetto purgativo e con salvezza dei diritti dei creditori non intervenuti che non hanno ricevuto l'avviso ex art. 498 c.p.c..

NB: secondo parte della dottrina, quando l'assegnazione è soddisfattiva l'effetto traslativo si produce immediatamente con l'ordinanza di assegnazione, secondo diverso orientamento è sempre necessario il decreto di trasferimento; **negli altri casi l'effetto traslativo si produce con l'emanazione del decreto di trasferimento 586 c.p.c.**

- Applicazione degli artt. 2929 c.c. in caso di nullità del procedimento esecutivo e 187 bis c.c.
- Tutela in caso di evizione 2927 c.c.

## CONOSCIBILITA' AGLI OFFERENTI DELL'ISTANZA DI ASSEGNAZIONE E VENDITA TELEMATICA

---

L'istanza di assegnazione è presentata dal creditore, tramite il proprio legale, **in via telematica a mezzo PCT.**

Ci si è chiesti se il Delegato alle vendite abbia o meno l'obbligo di comunicarla agli offerenti.

Sul punto, poiché nessuna norma ne prescrive la comunicazione o ne prevede la conoscibilità anticipata in sede di espletamento della vendita, si ritiene che nessuna comunicazione debba essere fornita agli offerenti.

L'istanza di assegnazione **non è interessata dalla vendita telematica** disciplinata dal D.M. 32/2015, Pertanto, **non si pongono problemi di partecipazione alla gara.**

In ogni caso, il creditore che ha chiesto l'assegnazione ai sensi dell'art. 20 DM 32/2015 può in caso vendita senza incanto chiedere l'accesso al portale delle vendite nel corso delle operazioni di vendita soltanto se autorizzati dal G.E. o dal referente della procedura o dal cancelliere. Ai sensi dell'art. 20, comma 2, *“alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale”*.

È compito del delegato alle vendite fare da tramite tra gli offerenti e la/le istanza/e di assegnazione: effettuate le verifiche preliminari procederà alla gara o all'aggiudicazione procedendo alla verbalizzazione e successiva comunicazione agli offerenti.

## ASSEGNAZIONE A FAVORE DI UN TERZO ART. 590 BIS CPC

---

*“il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare in cancelleria, nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, 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. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell’istanza di assegnazione a norma del presente articolo sono esclusivamente a carico del creditore”.*

La disposizione stabilisce determinati obblighi posti a carico del creditore che abbia presentato istanza di assegnazione a favore di un terzo: dichiarare in cancelleria nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione, ovvero della comunicazione, in nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l’immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, in mancanza la dichiarazione è fatta a favore del creditore.

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.*).

**TRIBUNALE DI ...**  
**Procedura esecutiva immobiliare r.g. n. ... / ...**  
**promossa da ... c/ ...**  
**Giudice dell'esecuzione: Dott. ...**  
**ISTANZA DI ASSEGNAZIONE (ART. 588 C.P.C.)**

Per ... in qualità di creditore procedente (o intervenuto) rappresentato e difeso nella procedura indicata in epigrafe dall'avv. ... , come da mandato già conferito in data ... (ovvero come da mandato in calce alla presente istanza ),

**PREMESSO**

- che l'istante è creditore per l'importo di € ... come indicato nell'atto di precetto del ... , seguito dal pignoramento del ... , originando la presente procedura esecutiva;
- che il credito dell'istante è garantito da ipoteca iscritta sul bene staggito per € ... ;
- che il prossimo esperimento di vendita è fissato per il giorno ... ad un prezzo base di € ... ;
- che, pertanto, il valore indicato nell'ordinanza di vendita è inferiore al credito dell'istante;
- che non è ancora decorso il termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita,

**CHIEDE**

disporsi in suo favore, l'**assegnazione** del bene pignorato, a parziale soddisfazione del proprio credito, con oneri di esecuzione a proprio carico.

Luogo e data avv. ...

(per il caso in cui il valore indicato nell'ordinanza di vendita è superiore al credito dell'istante)

**CHIEDE**

Disporsi in suo favore, l'**assegnazione** del bene pignorato, a totale soddisfazione del proprio credito di € ... e offre di versare alla procedura il conguaglio di € ... pari alla differenza tra il valore del bene pignorato e l'ammontare del proprio credito, con oneri di esecuzione a proprio carico.

Luogo e data avv. ...

(per il caso in cui nella procedura esecutiva sia intervenuto creditore con titolo di prelazione anteriore a quello del creditore istante)

**CHIEDE**

Disporsi in suo favore, l'**assegnazione** del bene pignorato per il valore indicato nell'ordinanza di vendita a totale soddisfazione del proprio credito di € ... e offre di versare alla procedura l'importo di € ... pari al credito vantato dal creditore con titolo di prelazione anteriore, con oneri di esecuzione a proprio carico.

Luogo e data, ...

Firma Avv. ...

(per il caso in cui nella procedura esecutiva vi siano solo creditori chirografari e il valore indicato nell'ordinanza di vendita sia soddisfacente per tutti i creditori. Nel caso in cui il valore indicato nell'ordinanza di vendita non sia soddisfacente per tutti i creditori, dovrà aversi riguardo a quanto in proporzione spettante a ciascun creditore)

**CHIEDE**

Disporsi in suo favore, l'**assegnazione** del bene pignorato per il valore indicato nell'ordinanza di vendita a totale soddisfazione del proprio credito di € ... e offre di versare alla procedura l'importo di € ... , pari alla differenza tra valore di **assegnazione** e il proprio credito soddisfatto in compensazione, con oneri di esecuzione a proprio carico.

Luogo e data, ...

Firma Avv. ...

.....

*GRAZIE PER  
L'ATTENZIONE*

