SENATO DELLA REPUBBLICA

X LEGISLATURA

N. 114

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore ONORATO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA L'8 LUGLIO 1987

Modificazione delle sezioni III e IV del capo IV, titolo II, libro III, del codice di procedura civile e dell'articolo 108 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, concernente la disciplina del fallimento

ONOREVOLI SENATORI. – Riteniamo necessario ripresentare la proposta di legge già presentata alla Camera nella IX legislatura per moralizzare e razionalizzare le procedure di esecuzione immobiliare (atto Camera n. 938) giacchè ne persistono intatti e urgenti tutti i motivi.

I. – LA DISCIPLINA ATTUALE.

Secondo la disciplina del codice di procedura civile, le vendite immobiliari a seguito di espropriazione forzata o di fallimento possono essere eseguite con o senza incanto. In pratica, la vendita senza incanto è caduta in desuetudine per la farraginosità del sistema, che si prestava anche ad un uso strumentale e di parte della vendite giudiziarie. Il sistema concretamente adoperato è, quindi, nella quasi totalità dei casi, quello della vendita all'asta.

Il procedimento esecutivo dovrebbe tendere a realizzare il maggior vantaggio economico del creditore col minor depauperamento patrimoniale del debitore.

Contrastano con il conseguimento di questo risultato i tempi ed i costi del meccanismo adottato per le vendite giudiziarie, le cui finalità istituzionali risultano, peraltro, frequentemente stravolte a danno tanto del debitore quanto dei creditori e a vantaggio di soggetti estranei alla procedura, i quali traggono, da questa, occasione per incrementare traffici speculativi.

Il meccanismo delle vendite giudiziarie ha

presentato col tempo gravi inconvenienti: vanno ricordati innanzitutto quello connesso alla scarsa funzionalità di alcuni uffici (il catasto) e quello collegato all'influenza di gruppi tendenti ad alterare il regolare svolgimento delle aste per accaparrarsi gli immobili e farne commercio. Non minori sono però gli inconvenienti derivanti dall'inadeguatezza di certe leggi complementari o dal costume non sempre corretto di taluni appartenenti a date categorie professionali, quali talora i consulenti giudiziari.

II. – INCONVENIENTI DELLA DISCIPLINA ATTUALE CHE INCIDONO SUI TEMPI E SUI COSTI.

1) *La consulenza tecnica.*

Allo stato attuale non è possibile determinare il prezzo base d'asta degli immobili col criterio fissato dall'articolo 568 del codice di procedura civile (lo stesso di cui all'articolo 15), essendo venuto meno il parametro di riferimento (tributo erariale). Si rende quindi necessario affidare la valutazione ad un consulente tecnico.

a) Mancato versamento dell'anticipo al consulente tecnico di ufficio.

Il consulente spesso attende la corresponsione dell'anticipo per iniziare o proseguire le operazioni. Se il creditore, per un qualsiasi motivo, non vi provvede, le operazioni vengono rinviate a tempo indeterminato. Ciò si verifica anche nei procedimenti esecutivi in materia di lavoro, per i quali la gratuità del procedimento si ritiene non estesa alle spese della consulenza tecnica.

b) Difficoltà frapposte al consulente tecnico di ufficio nel corso delle indagini.

I periti incontrano spesso difficoltà ad introdursi nei luoghi da ispezionare per ostacoli frapposti dal debitore, dall'inquilino o da terzi: capita, addirittura, che il consulente finisca col rinunciare all'incarico. E la storia ricomincia col nuovo perito.

c) Deposito della relazione.

Benchè nell'ordinanza di conferimento dell'incarico al consulente tecnico non si preveda, in genere, per il deposito della relazione, un termine superiore a 120 giorni (va da 30 a 120), di fatto la relazione viene depositata, in media, non prima di otto mesi dall'incarico. Ciò dipende talora dal fatto che i periti preferiscono espletare con precedenza incarichi ricevuti da privati (che sono, in linea di massima, più remunerativi), talora dalla loro propensione ad accentuare l'importanza dell'opera prestata e la difficoltà degli accertamenti, al fine di giustificare la richiesta di compensi più elevati. Il fenomeno continua a verificarsi, per la mancata attuazione dell'articolo 2 della legge 8 luglio 1980, n. 319, in materia di compensi ai consulenti tecnici.

Quest'ultimo fenomeno incide – come è evidente – anche sui costi della procedura esecutiva. Ma i tempi che la consulenza tecnica richiede sono «costosi» sia per il debitore sia per i creditori, in quanto, per un verso, sui debiti continuano a decorrere interessi che aumentano l'esposizione debitoria; per altro verso il decorso del tempo svaluta i crediti.

2) *La pubblicità straordinaria.*

Altri costi ed altri tempi richiede l'esecuzione della pubblicità indicata dall'articolo 576 del codice di procedura civile in relazione all'articolo 490. Attualmente una delle più efficaci forme di pubblicità è quella effettuata attraverso i giornali quotidiani. I costi della pubblicità sui giornali sono elevatissimi e gravano – come sempre – sul debitore, ma le spese devono essere anticipate dal creditore. Il mancato anticipo determina il rinvio della vendita e, quindi, ulteriori ritardi.

3) *Le formalità connesse alla pubblicità degli incanti.*

La procedura di vendita all'asta, richiedendo la massima partecipazione agli incanti, impone altri tempi morti: visione dei fascicoli da parte degli interessati, formalità di cancelleria, ricezione delle domande di partecipazione, incanti, offerte in aumento di un sesto, conseguente nuova pubblicità sui giornali, gara, deposito del prezzo definitivo eccetera.

III. – INCONVENIENTI DELLA DISCIPLINA ATTUALE CHE INCIDONO SUGLI OBIETTIVI DELL'ESPROPRIAZIONE.

Ma l'aspetto più inquietante del problema è che intorno alle vendite giudiziarie degli immobili agiscono gruppi di varia natura (camorristica, mafiosa, *rackets*), i quali in maniera più o meno scoperta influenzano a loro profitto l'andamento degli incanti, in uno dei seguenti modi:

mediante minacce nei confronti di aspiranti concorrenti, al fine di indurli a non presentare o a ritirare la domanda di partecipazione all'asta;

minacciando i concorrenti perchè non facciano offerte superiori alle loro;

offrendo danaro agli stessi per ottenere uno di questi risultati;

chiedendo danaro ad un concorrente per ritirarsi e facilitargli così l'aggiudicazione.

Risultato non infrequente di queste manovre è la diserzione degli incanti (per effetto della quale il prezzo scende di un quinto) e la successiva aggiudicazione dell'immobile, a prezzo più basso, a favore di un componente del gruppo. I cespiti acquistati all'asta giudiziaria vengono a formare così il patrimonio di vere e proprie società immobiliari, costituite e gestite dagli estorsori.

Il fenomeno non tende ad attenuarsi, ed anzi l'arroganza di quei gruppi in questi ultimi tempi ha assunto aspetti e proporzioni intollerbili.

IV. – LE MODIFICAZIONI PROPOSTE.

La riforma della disciplina del codice di procedura civile sulle vendite forzate immobiliari è volta a favorire la soluzione dei problemi prospettati, eliminando o riducendo le cause che prolungano i tempi dell'esecuzione e ne aumentano i costi, limitando le occasioni che possono dar alimento a pratiche ed accaparramenti camorristici, consentendo infine un'espansione del patrimonio edilizio abitativo dei comuni.

Il progetto prevede la predisposizione di criteri obiettivi per la determinazione del prezzo degli immobili, di modo che venga meno la necessità della consulenza tecnica. Quando non siano utilizzabili i dati catastali (articolo 568), i criteri sono fissati dall'Ufficio tecnico erariale in tabelle annuali simili a quelle previste dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10 (cosiddetta legge Bucalossi) (articolo 569). Alla consulenza tecnica il giudice può ricorrere solo in casi eccezionali, quando la valutazione data appaia del tutto inadeguata ed egli stesso non sia in grado di correggerla (articolo 570). Il giudice, nell'ordinare la comparizione delle parti per la fissazione della vendita, dà notizia al comune dei beni assoggettati ad esecuzione, onde stimolarne gli accertamenti al fine dell'eventuale esercizio del potere di acquisizione *ex* articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (articolo 570). Il prezzo, con ogni altra notizia utile, va comunicato al comune del luogo in cui l'immobile è situato (articolo 571), il quale ha facoltà di acquistarlo nel termine indicato dal giudice (articolo 574). Se tale facoltà non viene esercitata, il giudice dell'esecuzione dispone la vendita all'asta dell'immobile (articolo 575). Il prezzo definitivo di aggiudicazione risultato dall'espletamento degli incanti viene, quindi, comunicato allo stesso comune, il quale ha facoltà di esercitare il diritto di prelazione nel termine di trenta giorni. Gli immobili acquistati dal comune devono essere destinati esclusivamente ad uso abitativo o sociale e, assolvendo un servizio pubblico, entrano a far parte del patrimonio indisponibile (articolo 574). Ogni manovra diretta ad allontanare concorrenti dalle aste giudiziarie e a far abbassare il prezzo-base è così scoraggiata, potendosi risolvere ad esclusivo vantaggio del comune.

I criteri indicati devono valere, naturalmente, anche per le vendite fallimentari, in tal senso modificandosi l'articolo 108 della legge fallimentare (articolo 2). La soppressione del primo comma dell'articolo 108 consente il totale rinvio alle norme del codice di rito civile, già contenuto nell'articolo 105 della stessa legge fallimentare.

Non deve destare preoccupazioni la posizione di favore accordata al comune rispetto ai concorrenti privati. La prelazione a favore di particolari soggetti – motivata da specifiche ragioni sociali – è prevista già in altre leggi (esempio: alienazione dei fondi rustici; alienazione dei locali adibiti ad attività commerciali). La prelazione del comune, come si è detto,

è diretta a realizzare un duplice scopo: l'incremento del patrimonio abitativo pubblico e, innanzitutto, la lotta ai sistemi di accaparramento degli immobili sottoposti ad esecuzione forzata. Se, pertanto, può ritenersi fondata la constatazione che la modificazione legislativa creerebbe una diseguaglianza di opportunità tra comune e privati non sussistente nel sistema vigente, non bisogna dimenticare che l'attuale sistema ha di fatto consentito delle vere e proprie speculazioni a vantaggio di certi soggetti, con conseguente continua violazione del principio di eguaglianza. Nè può sottacersi che altra è la situazione di vantaggio di fatto che con l'attuale sistema il singolo finisce con l'acquisire illegalmente, altro il vantaggio conferito al comune, che è ente esponenziale dell'intera collettività.

Potrebbe osservarsi che la consapevolezza del possibile esercizio della prelazione disincentiverà la partecipazione agli incanti, con svantaggio per i creditori, nel cui interesse l'esecuzione ha luogo, ma, in senso contrario, può rilevarsi che, consentendosi al privato concorrente di pagare il prezzo solo se e quando sarà decorso inutilmente il termine concesso al comune per l'esercizio della prelazione, si lascia il concorrente nella stessa situazione in cui versa attualmente quando partecipa all'incanto. Anche ora infatti il concorrente deve andare incontro a spese per il solo fatto di partecipare all'asta (spese di domanda, cauzione, anticipo spese di trasferimento), senza sapere se e quando resterà aggiudicatario. Neppure l'aggiudicazione provvisoria gli garantisce l'acquisto, stante la possibilità per chiunque di fare un'offerta di aumento. Anche ora il concorrente versa il prezzo solo quando l'aggiudicazione diviene definitiva. Lasciandogli questa facoltà, l'eventuale esercizio della prelazione da parte del comune non gli procurerà alcun danno economico supplementare. Conseguentemente, egli non dovrà neppure sentirsi disincentivato dalla partecipazione agli incanti.

V. – PROFILI PARTICOLARI DELLE MODIFICAZIONI PROPOSTE.

a) Non è da sottovalutare l'importanza che, in questa diversa disciplina delle vendite giudiziarie immobiliari, acquista la presenza attiva delle amministrazioni comunali.

È infatti noto che in Italia la proprietà pubblica è inadeguata alle esigenze abitative, specie dei ceti economicamente più deboli: nei capoluoghi d'Italia il 34 per cento delle abitazioni è occupato dai proprietari, il 55 per cento è preso in affitto da privati e solo l'11 per cento è di proprietà pubblica.

La più recente produzione normativa ha preso atto di tale realtà ed ha tentato di darvi una risposta con leggi che, per la prima volta, si ponevano seri obiettivi programmatori. Tuttavia, la inadeguatezza dei fondi, i ritardi di alcune regioni (nel Sud in modo particolare), la lentezza di certe procedure e la resistenza dei proprietari – i quali hanno ritenuto non remunerativi i prezzi di acquisto che i comuni dovevano praticare – hanno impedito la realizzazione di questi obiettivi.

Venuta meno la possibilità concreta di acquistare case dai privati (i prezzi lievitano in presenza di un'acquirente-ente pubblico, anche perchè riesce impossibile la pratica dell'evasione fiscale), l'incremento della proprietà abitativa pubblica è affidato, in pratica, solo all'ovvio strumento della realizzazione di nuove costruzioni, che richiede tempi non certamente brevi. Invero, anche la partecipazione dei comuni alle vendite giudiziarie, i cui prezzi sono fissati dal giudice e non possono essere occultati, è stata pressochè nulla: l'estrema difficoltà di deliberare su acquisti di cui non è preventivamente determinato il prezzo definitivo e la mancanza di fondi in bilancio hanno di fatto escluso le amministrazioni locali da tale, pur interessante, mercato immobiliare.

Di immediata praticabilità diventerebbe, invece, con l'approvazione del disegno di legge che si propone, la possibilità per i comuni di incrementare il proprio patrimonio abitativo da destinare al soddisfacimento di esigenze sociali, mediante partecipazione alle vendite giudiziarie (solo presso il tribunale di Napoli nel biennio 1981-82 sono stati venduti all'asta pubblica oltre 500 appartamenti, numero questo peraltro di gran lunga inferiore a quello che si otterrebbe se le procedure si concludessero rapidamente, considerato che, nello stesso arco di tempo, i procedimenti sopravvenuti hanno superato il numero di 4.000, e spesso un

solo procedimento concerne più appartamenti). Tale incremento, quand'anche gli immobili fossero occupati e non immediatamente disponibili, produrrebbe quanto meno l'effetto di calmierare il mercato dei canoni di locazione, ponendo così anche un freno al vistoso fenomeno della violazione della legge sull'equo canone.

b) Nè, infine, si può dimenticare un ulteriore aspetto – anch'esso determinante – che l'intera problematica dell'espropriazione immobiliare pone con riferimento ai comuni. In presenza di dissesti statici o di gravi inconvenienti igienici di interi fabbricati – ipotesi particolarmente frequente per esempio a Napoli dove il 50 per cento circa del patrimonio edilizio esistente presenta uno spaventoso ed inaccettabile degrado statico ed igienico – l'attività del comune si limita all'emissione, a norma del testo unico delle leggi comunali e provinciali, di ordinanze a carico dei proprietari per l'eliminazione dello stato di pericolo e di antigienicità. La minaccia di esecuzione dei lavori a carico dei proprietari rimane mera ipotesi, quasi mai attuata, sia per la mancanza di idonea organizzazione, sia soprattutto per la impossibilità di anticipazioni finanziarie. D'altro canto, la lentezza delle procedure giudiziarie allontana la prospettiva di recupero del credito vantato.

Il presente disegno di legge, se approvato, spingerebbe certamente i comuni ad allargare i loro interventi nel settore dei lavori in danno. Infatti, l'anticipazione delle somme sarebbe limitata nel tempo; la realizzazione del credito potrebbe attuarsi in tempi brevi, e il comune potrebbe in ogni caso assicurarsi il trasferimento dell'immobile oggetto dell'intervento manutentivo nel suo patrimonio indisponibile. Ne deriverebbe, in via indiretta, anche uno stimolo per i proprietari assenteisti a mantenere la loro proprietà in buono stato locativo, al fine di evitare l'intervento, assai più oneroso e penalizzante, del comune.

Per la copertura dei relativi oneri da parte dei comuni, sono state previste come fonti di finanziamento: *a*) l'utilizzo dei proventi di sanzioni amministrative, oneri di concessione e canoni di locazione di immobili acquisiti in base all'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10; *b*) il ricorso – come già previsto in altre leggi relative al recupero del patrimonio abitativo, alla costruzione ed all'acquisto di immobili – ad appositi mutui senza interessi da contrarre con la Cassa depositi e prestiti, secondo le modalità stabilite con decreto ministeriale.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Le sezioni III e IV del capo IV, titolo II, libro III, del codice di procedura civile (articoli da 567 a 595) sono sostituite dalle seguenti:

«SEZIONE III. – DELLA VENDITA E DELLA ASSEGNAZIONE.

§ 1. – *Disposizioni generali.*

Art. 567. - (*Istanza di vendita*). – Decorso il termine di cui all'articolo 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato.

Al ricorso si devono unire l'estratto del catasto e le mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile ipotecato e il certificato della rendita catastale.

Il ricorso deve contenere inoltre l'indicazione dei confini dell'immobile.

Art. 568. – (*Determinazione del valore dell'immobile*). – Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile si determina capitalizzando la rendita catastale.

Per il diritto del direttario, il valore, agli effetti indicati, si determina in base agli otto decimi di quello calcolato a norma dell'articolo 13, ultimo comma.

Art. 569. – (*Determinazione del valore a mezzo di tabelle*). – Se la rendita catastale non è stata aggiornata o per qualsiasi altra ragione il giudice ritiene che il valore determinato a norma dell'articolo precedente sia manifestamente inadeguato, il valore è determinato dal giudice stesso sulla base di tabelle elaborate dalla commissione istituita presso l'ufficio tecnico erariale ai sensi dell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, modificato dall'articolo 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

La commissione accerta ogni anno, entro il 31 gennaio, il valore medio degli immobili nel precedente anno solare, con riguardo alle singole aree della provincia ed alle zone all'interno di ogni comune, tenendo conto delle loro caratteristiche e destinazioni.

Il valore del diritto dell'enfiteuta, in questo caso, si ritiene pari ai sette decimi di quello dell'immobile.

Art. 570. – (*Provvedimento per l'autorizzazione della vendita*). – Sull'istanza di cui all'articolo 567 il giudice dell'esecuzione fissa l'udienza per l'audizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 che non siano intervenuti, dando notizia al comune dei beni sottoposti ad esecuzione.

All'udienza le parti possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita, e debbono proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non sono già decadute dal diritto di proporle.

Se le osservazioni riquardano il valore determinato a norma degli articoli precedenti, questo è determinato dal giudice stesso sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che egli stesso potrà acquisire a seguito di ispezione dei luoghi, eventualmente effettuata con l'assistenza di un consulente tecnico.

La valutazione può essere affidata ad un esperto solo in caso di assoluta necessità.

Se non vi sono opposizioni o se su di esse si raggiunge l'accordo delle parti comparse, il giudice dispone con ordinanza la vendita, la quale si fa a norma degli articoli seguenti.

Se vi sono opposizioni il tribunale le decide con sentenza e quindi il giudice dell'esecuzione dispone la vendita con ordinanza.

Con la medesima ordinanza il giudice fissa il termine entro il quale essa deve essere notificata, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o di un altro autorizzato, ai creditori di cui all'articolo 498 che non sono comparsi.

§ 2. – *La vendita.*

Art. 571. – (*Comunicazione al comune*). – Il cancelliere comunica al comune del luogo in cui è situato l'immobile l'ordinanza di vendita

contenente l'indicazione del debitore, degli estremi previsti nell'articolo 555 e del valore dell'immobile calcolato a norma degli articoli 568, 569 e 570, nonchè del modo e del termine – non inferiore a sessanta giorni – per il versamento del prezzo, con l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale.

Art. 572. – (*Indivisibilità dei fondi*). – La divisione in lotti non può essere disposta se l'immobile costituisce un'unità colturale o se il frazionamento ne potrebbe impedire la razionale coltivazione.

Art. 573. – (*Delega a compiere la vendita*). – Se una parte dei beni pignorati è situata nella circoscrizione di altro tribunale, con l'ordinanza che dispone la vendita il giudice dell'esecuzione può stabilire che questa avvenga, per quella parte, davanti al tribunale del luogo in cui è situata.

In tal caso, copia dell'ordinanza è trasmessa dal cancelliere al presidente del tribunale delegato, il quale nomina un giudice per l'esecuzione della vendita.

Art. 574. – (*Vendita al comune*). – Il comune ha facoltà di acquistare l'immobile depositando il prezzo secondo le modalità stabilite. Il giudice pronuncia il decreto di cui all'articolo 586 dopo aver verificato la regolarità del deposito.

L'immobile entra a far parte del patrimonio indisponibile del comune, che lo utilizza per alloggio di non abbienti o di sfrattati o per altri scopi di pubblica utilità.

Art. 575. – (*Avviso di vendita all'incanto*). – Decorso il termine fissato senza che il comune abbia versato il prezzo di acquisto dell'immobile, il giudice ne ordina la vendita all'incanto, stabilendo:

1) se la vendita si debba fare in uno o più lotti;

2) il prezzo base dell'incanto determinato a norma degli articoli 568, 569 e 570;

3) il giorno e l'ora dell'incanto;

4) il termine che deve decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto, nonchè le eventuali forme di pubblicità

straordinaria a norma dell'articolo 490, ultimo comma;

5) l'ammontare della cauzione e il termine entro il quale deve essere prestata dagli offerenti;

6) la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte;

7) il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità de deposito.

L'ordinanza è pubblicata a cura del cancelliere.

Art. 576. – (*Persone ammesse agli incanti*). – Salvo quanto è disposto nell'articolo seguente, ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte all'incanto.

Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare.

Art. 577. – (*Prestazione della cauzione*). – Per offrire all'incanto è necessario aver prestato cauzione a norma dell'ordinanza di cui all'articolo 575, e avere depositato in cancelleria l'ammontare approssimativo delle spese di vendita.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione e il deposito per le spese gli vengono restituiti dopo la chiusura dell'incanto.

Art. 578. – (*Modalità dell'incanto*). – L'incanto ha luogo davanti al giudice dell'esecuzione, nella sala delle udienze pubbliche.

Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base e l'offerta precedente nella misura indicata nelle condizioni di vendita.

Dopo l'offerta il giudice controlla che decorrano tre periodi di tempo di un minuto ciascuno. Decorso l'ultimo minuto senza che sia fatta una maggiore offerta, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla.

Art. 579. – (*Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'aggiudicatario*). –

L'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il giudice che ha proceduto alla vendita. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso.

Art. 580. – (*Aggiudicazione per persona da nominare*). – Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare in cancelleria entro tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

Art. 581. – (*Offerte dopo l'incanto*). – Avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine di dieci giorni, ma non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un sesto quello raggiunto nell'incanto.

Tali offerte si fanno a norma dell'articolo 576 e non possono essere revocate prima della gara di cui all'articolo 582.

Il cancelliere dà pubblico avviso dell'offerta più alta a norma dell'articolo 575.

Art. 582. – (*Gara*). – Il giudice dell'esecuzione convoca aggiudicatario provvisorio e aumentanti e li invita ad una gara sulla offerta più alta.

Alla gara possono partecipare altri concorrenti anche se non hanno fatto offerte di acquisto nel termine di cui all'articolo 581.

Art. 583. – (*Prelazione del comune*). – Dell'ordinanza di aggiudicazione definitiva è data immediata comunicazione al comune, che può esercitare il diritto di prelazione, versando il prezzo di aggiudicazione, aumentato delle spese fiscali, nel termine di trenta giorni dalla comunicazione.

Si applica il secondo comma dell'articolo 574.

Art. 584. – (*Aggiudicazione definitiva*). – L'aggiudicazione diventa definitiva per il concorrente solo dopo l'inutile decorso del termine di cui all'articolo precedente.

Art. 585. – (*Versamento del prezzo*). – Se la prelazione non viene esercitata, l'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati nell'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 575 e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento.

Se l'immobile è stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, il giudice dell'esecuzione può limitare, con suo decreto, il versamento alla parte occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

Art. 586. – (*Trasferimento del bene espropriato*). – Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncia decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita, e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono a obbligazioni assuntesi dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508.

Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto.

Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

Art. 587. – (*Inadempienza dell'aggiudicatario*). – Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di sanzione pecuniaria e quindi dispone un nuovo incanto.

Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 575 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

Art. 588. – (*Esito negativo dell'incanto*). – Se la vendita all'incanto non ha luogo per man-

canza di offerte, ogni creditore nel termine di dieci giorni può fare istanza di assegnazione a norma dell'articolo seguente.

Art. 589. – (*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 determinato a norma dell'articolo 568.

Art. 590. – (*Provvedimento di assegnazione*). – Decorsi dieci giorni da quello dell'incanto andato deserto, il giudice dell'esecuzione dispone l'audizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

All'udienza il giudice, se vi sono domande di assegnazione, provvede su di esse, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.

Avvenuto il versamento, il giudice pronuncia il decreto di trasferimento a norma dell'articolo 586.

Art. 591. – (*Provvedimento di amministrazione giudiziaria o di nuovo incanto*). – All'udienza di cui all'articolo precedente il giudice dell'esecuzione, se non vi sono domande di assegnazione o se non crede di accoglierle, dispone l'amministrazione giudiziaria a norma dell'articolo 592 e seguenti oppure ordina che si proceda a nuovo incanto.

In quest'ultimo caso, il giudice può stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore di un quinto a quello precedente.

SEZIONE IV. – DELL'AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA.

Art. 592. (*Nomina dell'amministratore giudiziario*). – L'amministrazione giudiziaria dell'immobile è disposta per un tempo non superiore a tre anni e affidata a uno o più creditori o a un istituto all'uopo autorizzato, oppure allo stesso debitore se tutti i creditori vi consentono.

All'amministratore si applica il disposto degli articoli 65 e seguenti.

Art. 593. – (*Rendiconto*). – L'amministratore, nel termine fissato dal giudice dell'esecu-

zione, e in ogni caso alla fine di ciascun trimestre, deve presentare in cancelleria il conto della sua gestione e depositare le rendite disponibili nei modi stabiliti dal giudice.

Al termine della gestione l'amministratore deve presentare il rendiconto finale.

I conti parziali e quello finale debbono essere approvati dal giudice. Questi, con ordinanza non impugnabile, risolve le contestazioni che sorgono in merito ad essi, applicando le disposizioni degli articoli 263 e seguenti.

Art. 594. – (*Assegnazione delle rendite*). – Durante il corso dell'amministrazione giudiziaria, il giudice dell'esecuzione può disporre che le rendite riscosse siano assegnate ai creditori secondo le norme degli articoli 596 e seguenti.

Art. 595. – (*Cessazione dell'amministrazione giudiziaria*). – In ogni momento il creditore pignorante o uno dei creditori intervenuti può chiedere che il giudice della esecuzione, sentite le altre parti, proceda a nuovo incanto a all'assegnazione dell'immobile. L'amministrazione cessa, e deve essere ordinato un nuovo incanto, quando viene a scadere il termine di cui all'articolo 592, tranne che il giudice, su richiesta di tutte le parti, non ritenga di poter concedere una o più proroghe che non prolunghino complessivamente l'amministrazione oltre i tre anni».

Art. 2.

1. Il primo comma dell'articolo 108 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, è abrogato.

Art. 3.

1. In attesa della riforma della finanza locale, i comuni, per la realizzazione degli scopi della presente legge, possono utilizzare:

a) i proventi delle concessioni edilizie e delle sanzioni di cui all'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, anche in deroga all'articolo 12 della stessa legge;

b) i proventi derivanti dalla locazione degli immobili acquisiti a norma dell'articolo 15, comma terzo, della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

2. I comuni con popolazione superiore a centomila abitanti, e i consorzi di comuni limitrofi, possono, inoltre, contrarre con la Cassa depositi e prestiti, che è autorizzata a concederli, mutui decennali senza interessi, secondo le modalità e alle condizioni che saranno stabilite con apposito decreto dal Ministro del tesoro.