



TRIBUNALE DI CROTONE

**ALL'ATTENZIONE
DEL SIGN. PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI CROTONE**

E DEI SEGUENTI ISTITUTI DI CREDITO:

- **BANCA INTESA**
- **BANCA MEDIOLANUM**
- **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**
- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**
- **BANCA POPOLARE DI CROTONE**
- **BANCA S. PAOLO BANCO DI NAPOLI**
- **BANCA UNICREDIT**

**CIRCOLARE RELATIVA ALLA PROCEDURA PER L'EROGAZIONE DI
MUTUI IPOTECARI A FAVORE DI AGGIUDICATARI DI IMMOBILI
NELLE VENDITE GIUDIZIARIE**

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Bianca Maria Todaro, ed il Giudice Delegato, dott. Michele Sessa,

COMUNICANO

che la recente riforma della normativa in tema di procedimenti esecutivi immobiliari introdotta dalla legge 14 maggio 2005 n.80 (come integrata dalla legge 28 dicembre 2005 n.263) prevede espressamente all'art.585 co.3 c.p.c. la possibilità che il versamento del prezzo di aggiudicazione dell'immobile alla procedura esecutiva avvenga anche con somme erogate tramite finanziamento bancario. Tale previsione consente di incrementare la partecipazione dei cittadini alle vendite giudiziarie nonché di produrre un'opportuna accelerazione della fase finale di realizzazione del bene immobile pignorato.

Tenuto conto delle circolari inviate dall'ABI sull'argomento, si rende ora opportuno sottoporre all'attenzione degli Istituti di Credito presenti sul territorio le procedure per

L'erogazione dei mutui agli aggiudicatari definite dai magistrati della Sez. Immobiliare e Fallimentare affinché sia valutata la possibilità di aderirvi.

A tal fine le banche potranno inviare la propria adesione al Tribunale di Crotona – Cancelleria Fallimentare – all'attenzione del Giudice Delegato dott. Michele Sessa.

Tenuto conto che i Magistrati della Sezione Immobiliare e Fallimentare del Tribunale di Crotona adottano il sistema della vendita immobiliare senza incanto e con incanto, l'intervento della banca può inserirsi nell'ambito della procedura di vendita con le modalità di seguito indicate.

Il giudice dell'esecuzione ovvero il giudice delegato, con l'ordinanza di vendita, dispone la pubblicazione sui quotidiani locali e su sito internet dell'avviso di vendita contenente gli estremi dell'immobile, il prezzo base d'asta, la data delle vendite ed i riferimenti per l'individuazione della procedura. Nella predetta pubblicazione sarà contenuta l'indicazione: a) della possibilità per gli offerenti di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 – 80% del valore dell'immobile¹ a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca; b) delle banche aderenti all'iniziativa.

La pubblicazione sarà interamente a carico della procedura. In ogni caso resta ferma per l'istituto di credito la possibilità di pubblicizzare in modo ulteriore l'iniziativa.

Nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta il partecipante interessato contatterà la banca prescelta che provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo, il cui esito dovrà essere comunicato al richiedente almeno 15gg. prima dell'asta, con indicazione dell'importo massimo mutuabile. L'impegno alla successiva stipulazione del mutuo alle condizioni concordate dovrà essere formalizzato mediante redazione di un preliminare di mutuo ipotecario, sottoposto alla condizione dell'aggiudicazione e del successivo trasferimento del bene all'aggiudicatario – mutuatario.

Da tale contratto preliminare la banca potrà sciogliersi sia per giusta causa sopravvenuta ex art.1822 c.c., sia nell'ipotesi in cui sull'immobile risultino vizi ai sensi dell'art.1490 c.c., ovvero gravami non cancellabili con la trascrizione del decreto di trasferimento, ancorché segnalati nella perizia estimativa. La stipula di tale contratto preliminare potrà avvenire con scrittura privata sottoscritta

¹ E cioè del valore di perizia o, se minore, del prezzo di aggiudicazione. Considerato che il valore indicato in perizia può essere a volte risalente nel tempo e risultare superato dalle intervenute variazioni dei prezzi di mercato, la banca mutuante potrà anche procedere ad una valutazione più approfondita ed aggiornata ai valori attuali in modo da poter mettere a disposizione dell'interessato anche una somma maggiore rispetto a quella determinata dal predetto valore di perizia.

dal cliente e dal funzionario di banca ovvero tramite scambio di lettere tra cliente e la banca secondo le modalità indicate da ciascun istituto di credito.

Se, a seguito dell'asta (nella vendita con incanto) o dell'apertura delle offerte e dell'eventuale espletamento della gara (nella vendita senza incanto), il promissario mutuatario non risulterà aggiudicatario del bene, il preliminare di mutuo si risolverà automaticamente, senza alcun addebito ulteriore al mutuatario rispetto alle spese di istruttoria. Se, invece, il promissario mutuatario si aggiudicherà il bene, la banca (atteso, nel caso di vendita all'incanto, il decorso del termine per l'eventuale aumento ex art.584 c.p.c. e divenuta l'aggiudicazione definitiva) dovrà erogare il mutuo entro il termine per il versamento del prezzo indicato nell'ordinanza di vendita (ordinariamente di sessanta giorni). L'erogazione del mutuo presuppone naturalmente la stipulazione in forma pubblica del contratto.

Il contratto definitivo di mutuo dovrà contenere l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca² e la delega ex art.1269 c.c. del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura³. Il funzionario della banca consegnerà detto importo al funzionario di cancelleria/curatore, mediante assegno circolare intestato al Tribunale di Crotone, depositando contestualmente copia autenticata del contratto. Il giudice, quindi, emetterà il decreto di trasferimento che verrà ritirato dal notaio rogante, il quale provvederà immediatamente alla sua trascrizione con contestuale cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie precedenti e successive alla trascrizione del pignoramento/ della sentenza di fallimento, contestualmente iscrivendo, in base al contratto di mutuo, ipoteca di primo grado a favore della banca mutuante.

Il conservatore dei registri immobiliari, ex art. 585 c.p.c., non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di primo grado a favore della banca mutuante⁴.

Il tempo intercorrente tra il versamento della somma in favore della procedura e la sottoscrizione del decreto di trasferimento potrà variare da un minimo di 2 ad un massimo di 15 giorni.

² Nel contratto di mutuo deve essere espressamente previsto che la banca provvede al versamento diretto delle somme ivi erogate in favore della procedura esecutiva/fallimentare dietro concessione di garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

³ Sarà pertanto necessario l'inserimento nel contratto definitivo di mutuo della seguente clausola: *“Il mutuatario delega la banca mutuante a versare l'importo erogato alla procedura n..., mediante assegno circolare intestato alla stessa 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 __ in data __”*.

⁴ Suddetto procedimento elimina in radice il rischio di comportamenti illegittimi dell'aggiudicatario che non viene mai di fatto in possesso dell'importo mutuato (che transita dal funzionario di banca al funzionario di cancelleria/curatore) né dei documenti che legittimano il suo diritto di proprietà sino a quando non sono avvenute le formalità di cui sopra.

In caso di declaratoria di invalidità, inefficacia o revoca del decreto di trasferimento (che dovranno essere previste nel contratto di mutuo quali cause di risoluzione automatica dello stesso⁵), l'importo mutuato, maggiorato degli interessi legali maturati, verrà versato direttamente alla banca a cura del funzionario di cancelleria/curatore.

Manda alla Cancelleria Fallimentare per l'affissione della presente circolare nella bacheca dell'Ufficio Fallimentare, nell'albo dei pubblici avvisi nonché per la trasmissione al locale Consiglio dell'Ordine Forense e a mezzo fax agli Istituti di Credito in epigrafe indicati.

Crotone, 18 ottobre 2006

Il giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Bianca Maria Todaro

Il giudice delegato

Dott. Michele Sessa

⁵ Sarà necessario l'inserimento nel contratto di mutuo della seguente clausola: *“Le parti concordano che, in caso di declaratoria di invalidità, inefficacia o revoca del decreto di trasferimento, il presente contratto di mutuo è risolto automaticamente. In tale caso l'importo mutuato, maggiorato degli interessi legali maturati, verrà versato direttamente alla banca a cura del funzionario di cancelleria/curatore”*.