

**PROCEDURA PER L'EROGAZIONE DI MUTUI IPOTECARI A FAVORE DI  
AGGIUDICATARI DI IMMOBILI NELLE VENDITE GIUDIZIARIE**  
(con incanto<sup>1</sup> e con delega notarile<sup>2</sup>)

Al fine di facilitare la partecipazione alle aste giudiziarie, nei procedimenti immobiliari di esecuzione sia individuale sia concorsuale e rendere più agevole l'intervento in esse di soggetti non provvisti della liquidità finanziaria necessaria, si rende opportuno individuare un procedimento che consenta agli offerenti di fare ricorso agli usuali strumenti di finanziamento bancario, mediante l'erogazione di mutui garantiti da ipoteche iscritte sullo stesso immobile oggetto di aggiudicazione.

Tenuto conto che i Magistrati della Sezione Es. Imm. e Fallimentare del **TRIBUNALE DI .....** possono ricorrere alla vendita immobiliare con incanto delegata ai notai, l'intervento della banca può, per le vendite immobiliari in sede esecutiva o concorsuale, inserirsi nell'ambito della procedura di vendita con le modalità di seguito indicate.

Il giudice dell'esecuzione (g.e.) ovvero il giudice delegato (g.d.), con l'ordinanza di vendita, dispone la pubblicazione sui quotidiani nazionali e locali - nonché con le ulteriori modalità, anche informatiche<sup>(3)</sup>, di pubblicità stabilite dall'avviso della vendita contenente gli estremi dell'immobile, il prezzo base d'asta, la data in cui l'asta si terrà ed i riferimenti per l'individuazione della procedura.

Nella predetta pubblicazione sarà contenuta l'indicazione: a) della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80% del valore dell'immobile<sup>(4)</sup> a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca; b) delle banche aderenti

<sup>1</sup> Si segnala che dal 1° marzo 2006 il giudice dell'esecuzione individuale provvede - a norma dell'art. 569 c.p.c., comma 3 - alla vendita con incanto, qualora non sia possibile procedere alla vendita senza incanto in quanto: a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito; b) non si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, comma 3 c.p.c. (offerta inferiore al valore dell'immobile e dissenso del creditore procedente ovvero il giudice ritiene che vi è seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto); c) la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione. Si fa presente che tale disposizione si applica a tutte le procedure esecutive per le quali la vendita non è stata ordinata entro il 1° marzo 2006 (cfr. art. 2 comma 3-sexies d.l. 35 del 2005).

<sup>2</sup> Si rammenta che a partire dal 1° marzo 2006, in virtù del nuovo disposto dell'art. 591-bis c.p.c., la delega può essere conferita, non solo ai notai, ma anche agli avvocati o commercialisti iscritti nei relativi elenchi di cui all'art. 179-ter delle disposizioni di attuazione del c.p.c. Il notaio incaricato a ricevere l'atto di mutuo, ove diverso dal notaio delegato, avrà cura di prendere contatto con il professionista delegato.

<sup>3</sup> Cfr. il comma 2 dell'art. 490 cpc per cui: "in caso di espropriazione di beni mobili registrati per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto".

<sup>4</sup> 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.

all'iniziativa; c) dell'invito a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate delle banche stesse, delle quali sarà riportato anche il numero telefonico. La pubblicazione sarà interamente a carico della procedura.

In ogni caso, resta ferma per il sistema bancario la possibilità di pubblicizzare in modo ulteriore l'iniziativa.

Nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta (indicativamente non superiore a 4-5 mesi) il partecipante interessato contatterà la banca prescelta che provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo, il cui esito dovrà essere comunicato al richiedente almeno quindici giorni 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, secondo il disposto dell'art. 1822 c.c. (oggettiva modifica delle condizioni patrimoniali e reddituali del mutuatario), 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, ancorchè segnalati nella C.T.U. della procedura. La stipula di tale contratto preliminare potrà avvenire con scrittura privata sottoscritta dal cliente e dal funzionario di banca ovvero tramite scambio di lettere tra il cliente e la banca secondo le modalità indicate da ciascuna banca convenzionata.

Se, a seguito dell'asta e dell'eventuale espletamento della gara, 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, il giudice ordinerà il pagamento del prezzo entro sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione. La banca dovrà quindi erogare il mutuo entro detto termine.

L'erogazione del mutuo presuppone naturalmente la stipulazione con atto notarile del contratto di mutuo con concessione della garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale.

Al fine di assicurare la tutela della banca mutuante, nel rispetto tuttavia del dettato normativo, l'emissione da parte del giudice del decreto di trasferimento, la stipulazione del contratto di mutuo e la concessione della ipoteca dovranno avvenire in forma contestuale <sup>(5)</sup>.

---

<sup>5</sup> Il vantaggio di questa operazione consiste nella eliminazione in radice del rischio di comportamenti illegittimi dell'aggiudicatario: quest'ultimo non viene mai di fatto in possesso dell'importo mutuato, che transita dal funzionario di banca al funzionario di cancelleria/curatore o al notaio delegato; non viene mai neppure in possesso (se non, naturalmente, ad operazione conclusa) dei documenti che legittimano il suo diritto di proprietà, onde, non potendo utilizzarli per la trascrizione alla Conservatoria, non può interporre tra la trascrizione del decreto di trasferimento a suo favore (che lo rende a tutti gli effetti, anche verso i terzi, proprietario del bene) e la iscrizione di ipoteca (che garantisce il mutuo erogato dalla banca), la trascrizione o iscrizione di alcun atto

Pertanto, decorso il termine per l'eventuale aumento ai sensi dell'art. 584 c.p.c. ed intervenuta quindi l'aggiudicazione definitiva, i soggetti interessati (vale a dire: il giudice, il funzionario di banca, l'aggiudicatario-mutuatario, il notaio delegato e, se diverso, il notaio rogante, il funzionario di cancelleria/curatore), provvederanno contestualmente e senza soluzione di continuità a dar corso alle seguenti attività: il funzionario della banca e l'aggiudicatario mutuatario sottoscriveranno il contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria e la delega (ex art. 1269 cod. civ.) del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura; il funzionario di banca consegnerà al funzionario di cancelleria o al notaio delegato, mediante assegno circolare o libretto bancario intestato al Tribunale di ..... l'importo del mutuo; il giudice firmerà il decreto di trasferimento; il decreto di trasferimento verrà ritirato dal notaio delegato, che provvederà immediatamente alla sua trascrizione, con l'effetto di rendere opponibile ai terzi l'acquisto della proprietà del bene da parte dell'aggiudicatario-mutuatario, di liberare il bene stesso da qualsiasi precedente trascrizione pregiudizievole, la cui cancellazione sia stata ordinata nel decreto, e provvederà ad iscrivere, in base al contratto di mutuo stipulato contestualmente, ipoteca di primo grado in favore della banca mutuante<sup>(6)</sup>. Ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., nel decreto di trasferimento deve essere indicato il predetto contratto di mutuo in cui è previsto che la banca stessa provvede al versamento diretto delle somme ivi erogate in favore della procedura dietro concessione di garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata<sup>(7)</sup>.

Nell'ipotesi in cui il creditore precedente o intervenuto sia titolare di un credito fondiario ex art. 41, comma 4 D.lgs. n. 385/1993, la banca mutuante verrà delegata ad effettuare il pagamento direttamente al creditore fondiario nei limiti dell'importo del suo credito<sup>(8)</sup>.

---

dispositivo del bene validamente opponibile ai terzi (ed, in particolare, alla banca). Detto rischio, peraltro, è altresì escluso alla luce del nuovo testo dell'art. 585 cpc (su cui cfr. la nota 7). In conclusione, denaro e titoli di legittimazione restano sempre nella disponibilità o del funzionario di banca o del notaio o del funzionario di cancelleria/curatore, questi ultimi, si ricordi, pubblici ufficiali nell'esercizio delle loro funzioni.

<sup>6</sup> Qualora il notaio delegato sia diverso dal notaio rogante tale ultimo adempimento verrà effettuato, sulla base di specifici accordi tra gli stessi preventivamente intercorsi, dal medesimo notaio rogante.

<sup>7</sup> Cfr. art. 585 c.p.c. u.c. *"Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*.

<sup>8</sup> Qualora il creditore precedente o un creditore intervenuto sia titolare di credito fondiario (da verificare mediante lettura dell'ordinanza di vendita) occorre aggiungere la seguente clausola: *"Per assicurare il pagamento del prezzo di aggiudicazione del bene immobile sito in ..... oggetto della vendita di cui all'ordinanza autorizzativa emessa dal Giudice ..... del Tribunale di ..... in data ..... R.G. ...., e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 41, co. 4, D.LGS. 1.09.1993, n. 385, il mutuatario delega la banca mutuante a versare l'importo erogato alla banca ....., nei limiti dell'importo del credito fondiario per cui essa concorre nella Procedura R.G. n. ...., quale precisato con apposita*

L'adozione della procedura sopra descritta rende necessario l'inserimento nel contratto definitivo di mutuo delle seguenti clausole:

a) "Il mutuatario delega la banca mutuante a versare l'importo erogato alla Procedura n. \_\_\_\_\_ mediante assegno circolare o libretto bancario 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 alla ordinanza del giudice \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_".

b) "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. Per tale evenienza il mutuatario delega fin d'ora irrevocabilmente la banca mutuante ad ottenere per suo conto dalla procedura/cancelleria la restituzione della somma oggetto di mutuo, maggiorata degli interessi legali maturati, rilasciando di tale restituzione ampia quietanza" <sup>(9)</sup> <sup>(10)</sup>.

---

nota depositata alla Cancelleria delle Esecuzioni; l'eventuale differenza tra la somma data a mutuo e il minor importo del credito fondiario della banca \_\_\_\_\_ dovrà essere pagata al notaio delegato alla Procedura n. \_\_\_\_\_, mediante assegno circolare o libretto bancario intestato alla Procedura stessa. La presente delega di pagamento viene dichiarata nell'interesse anche della banca mutuante delegata, e perciò irrevocabile ai sensi dell'art. 1723 c.c.; l'esecuzione della delega di pagamento dovrà in ogni caso avvenire entro il termine di cui all'art. 585 c.p.c., come specificato nell'ordinanza di aggiudicazione".

<sup>9</sup> Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia titolare di credito fondiario (da verificare mediante lettura dell'ordinanza di vendita) occorre aggiungere la 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. Per tale evenienza, il mutuatario delega sin d'ora irrevocabilmente la Banca \_\_\_\_\_ già destinataria del pagamento diretto ai sensi dell'art. 41, co. 4, D.LGS. 1.09.1993, n. 385, a restituire direttamente all'Istituto mutuante la somma oggetto di mutuo, nei limiti dell'importo del suo credito fondiario pagatole come sopra; l'eventuale differenza tra la somma oggetto di mutuo e l'importo del credito fondiario pagato ai sensi dell'art. 41, co. 4, D.LGS. 1.09.1993, n. 385 – differenza che la Banca mutuante ha pagato alla Procedura n. \_\_\_\_\_ – dovrà essere restituita allo stesso Istituto mutuante a cura della Procedura".

<sup>10</sup> Resta ferma la possibilità per la banca mutuante di dare mandato al notaio per provvedere, in nome e per conto della stessa, a compiere ogni atto necessario per la restituzione da parte della procedura delle somme relative alle fattispecie previste nella predetta clausola.

**PROCEDURA PER L'EROGAZIONE DI MUTUI IPOTECARI A FAVORE DI  
AGGIUDICATARI DI IMMOBILI NELLE VENDITE GIUDIZIARIE**  
(con incanto<sup>11</sup> senza delega notarile)

Al fine di facilitare la partecipazione alle aste giudiziarie nei procedimenti immobiliari di esecuzione sia individuale sia concorsuale e rendere più agevole l'intervento in esse di soggetti non provvisti della liquidità finanziaria necessaria, si rende opportuno individuare un procedimento che consenta agli offerenti di fare ricorso agli usuali strumenti di finanziamento bancario, mediante l'erogazione di mutui garantiti da ipoteche iscritte sullo stesso immobile oggetto di aggiudicazione.

Tenuto conto che i Magistrati della Sezione Es. Imm. e Fallimentare del **TRIBUNALE DI .....** possono ricorrere alla vendita immobiliare con incanto, l'intervento della banca può, per le vendite immobiliari in sede esecutiva o concorsuale, inserirsi nell'ambito della procedura di vendita con le modalità di seguito indicate.

Il giudice dell'esecuzione (g.e.) ovvero il giudice delegato (g.d.), con l'ordinanza di vendita, dispone la pubblicazione sui quotidiani nazionali e locali - nonché con le ulteriori modalità, anche informatiche (<sup>12</sup>), di pubblicità stabilite - dell'avviso della vendita contenente gli estremi dell'immobile, il prezzo base d'asta, la data in cui l'asta si terrà ed i riferimenti per l'individuazione della procedura.

Nella predetta pubblicazione sarà contenuta l'indicazione: a) della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80% del valore dell'immobile (<sup>13</sup>) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca; b) delle banche aderenti all'iniziativa; c) dell'invito a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate delle banche stesse, delle quali sarà riportato anche il numero telefonico. La pubblicazione sarà interamente a carico della procedura.

---

<sup>11</sup> Si segnala che dal 1° marzo 2006 il giudice dell'esecuzione individuale provvede - a norma dell'art. 569 c.p.c., comma 3 - alla vendita con incanto, qualora non sia possibile procedere alla vendita senza incanto in quanto: a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito; b) non si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, comma 3 c.p.c. (offerta inferiore al valore dell'immobile e dissenso del creditore procedente ovvero il giudice ritiene che vi è seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto); c) la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione. Si fa presente che tale disposizione si applica a tutte le procedure esecutive per le quali la vendita non è stata ordinata entro il 1° marzo 2006 (cfr. art. 2 comma 3-*sexies* d.l. 35 del 2005).

<sup>12</sup> Cfr. il comma 2 dell'art. 490 cpc per cui: "in caso di espropriazione di beni mobili registrati per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto".

<sup>13</sup> 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.

In ogni caso, resta ferma per il sistema bancario la possibilità di pubblicizzare in modo ulteriore l'iniziativa.

Nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta (indicativamente non superiore a 4-5 mesi) il partecipante interessato contatterà la banca prescelta che provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo, il cui esito dovrà essere comunicato al richiedente almeno quindici giorni 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, secondo il disposto dell'art. 1822 c.c. (oggettiva modifica delle condizioni patrimoniali e reddituali del mutuatario), 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, ancorchè segnalati nella C.T.U. della procedura. La stipula di tale contratto preliminare potrà avvenire con scrittura privata sottoscritta dal cliente e dal funzionario di banca ovvero tramite scambio di lettere tra il cliente e la banca secondo le modalità indicate da ciascuna banca convenzionata.

Se, a seguito dell'asta e dell'eventuale espletamento della gara, 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, il giudice ordinerà il pagamento del prezzo entro sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione. La banca dovrà quindi erogare il mutuo entro detto termine.

L'erogazione del mutuo presuppone naturalmente la stipulazione con atto notarile del contratto di mutuo con concessione della garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale.

Al fine di assicurare la tutela della banca mutuante, nel rispetto tuttavia del dettato normativo, l'emissione da parte del giudice del decreto di trasferimento, la stipulazione del contratto di mutuo e la concessione della ipoteca dovranno avvenire in forma contestuale <sup>(14)</sup>.

---

<sup>14</sup> Il vantaggio di questa operazione consiste nella eliminazione in radice del rischio di comportamenti illegittimi dell'aggiudicatario: quest'ultimo non viene mai di fatto in possesso dell'importo mutuato, che transita dal funzionario di banca al funzionario di cancelleria/curatore; non viene mai neppure in possesso (se non, naturalmente, ad operazione conclusa) dei documenti che legittimano il suo diritto di proprietà, onde, non potendo utilizzarli per la trascrizione alla Conservatoria, non può interporre tra la trascrizione del decreto di trasferimento a suo favore (che lo rende a tutti gli effetti, anche verso i terzi, proprietario del bene) e la iscrizione di ipoteca (che garantisce il mutuo erogato dalla banca), la trascrizione o iscrizione di alcun atto dispositivo del bene validamente opponibile ai terzi (ed, in particolare, alla banca). Detto rischio, peraltro, è altresì escluso alla luce del nuovo testo dell'art. 585 cpc (su cui cfr. la nota 15). In conclusione, denaro e titoli di legittimazione restano sempre nella disponibilità o del funzionario di banca o del notaio o del funzionario di cancelleria/curatore, questi ultimi, si ricordi, pubblici ufficiali nell'esercizio delle loro funzioni.

Pertanto, decorso il termine per l'eventuale aumento ai sensi dell'art. 584 c.p.c. ed intervenuta quindi l'aggiudicazione definitiva, i soggetti interessati (vale a dire: il giudice, il funzionario della banca, l'aggiudicatario-mutuatario, il funzionario di cancelleria/curatore, il notaio incaricato della stipula del mutuo) provvederanno contestualmente e senza soluzione di continuità a dar corso alle seguenti attività: il funzionario della banca e l'aggiudicatario mutuatario sottoscriveranno il contratto definitivo di mutuo, contenente l'atto di assenso alla iscrizione di ipoteca e la delega (ex art. 1269 cod. civ.) del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuo direttamente alla procedura; il funzionario della banca consegnerà al funzionario di cancelleria/curatore, mediante assegno circolare o libretto bancario intestato al Tribunale di ....., l'importo del mutuo; il giudice firmerà il decreto di trasferimento; il decreto di trasferimento, salvo diverso accordo con la cancelleria, verrà ritirato dal notaio, che provvederà immediatamente alla sua trascrizione, con l'effetto di rendere opponibile ai terzi l'acquisto della proprietà del bene da parte dell'aggiudicatario-mutuatario, di liberare il bene stesso da qualsiasi precedente trascrizione o iscrizione pregiudizievole, la cui cancellazione sia stata ordinata nel decreto, e provvederà ad iscrivere, in base al contratto di mutuo stipulato contestualmente, ipoteca di primo grado in favore della banca mutuante. Ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., nel decreto di trasferimento deve essere indicato il predetto contratto di mutuo in cui è previsto che la banca stessa provvede al versamento diretto delle somme ivi erogate in favore della procedura dietro concessione di garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata <sup>(15)</sup>.

Nell'ipotesi in cui il creditore procedente o intervenuto sia titolare di un credito fondiario ex art. 41, comma 4 D.lgs. n. 385/1993, la banca mutuante verrà delegata ad effettuare il pagamento direttamente al creditore fondiario nei limiti dell'importo del suo credito <sup>(16)</sup>.

---

<sup>15</sup> Cfr. art. 585 c.p.c. u.c. "Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata".

<sup>16</sup> Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia titolare di credito fondiario (da verificare mediante lettura dell'ordinanza di vendita) occorre aggiungere la seguente clausola: "Per assicurare il pagamento del prezzo di aggiudicazione del bene immobile sito in \_\_\_\_oggetto della vendita di cui all'ordinanza autorizzativa emessa dal Giudice \_\_\_\_del Tribunale di ..... in data \_\_\_\_, R.G. \_\_\_\_, e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 41, co. 4, D.LGS. 1.09.1993, n. 385, il mutuatario delega la banca mutuante a versare l'importo erogato alla banca\_\_\_\_, nei limiti dell'importo del credito fondiario per cui essa concorre nella Procedura R.G. n.\_\_\_\_, quale precisato con apposita nota depositata alla Cancelleria delle Esecuzioni; l'eventuale differenza tra la somma data a mutuo e il minor importo del credito fondiario della banca \_\_\_\_ dovrà essere pagata alla Procedura Esecutiva n \_\_\_\_mediante assegno circolare o libretto bancario intestato alla Procedura. La presente delega di pagamento viene dichiarata nell'interesse anche della banca mutuante delegata, e perciò irrevocabile ai sensi dell'art. 1723 c.c.; l'esecuzione della delega di pagamento dovrà in ogni caso avvenire entro il termine di cui all'art. 585 c.p.c., come specificato

L'adozione della procedura sopra descritta rende necessario l'inserimento nel contratto definitivo di mutuo delle seguenti clausole:

a) "Il mutuatario delega la banca mutuante a versare l'importo erogato alla Procedura n. \_\_, mediante assegno circolare o libretto bancario 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 alla ordinanza del giudice \_\_ in data \_\_".

b) "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. Per tale evenienza il mutuatario delega fin d'ora irrevocabilmente la banca mutuante ad ottenere per suo conto dalla procedura/cancelleria la restituzione della somma oggetto di mutuo, maggiorata degli interessi legali maturati, rilasciando di tale restituzione ampia quietanza" <sup>(17)</sup>.

---

nell'ordinanza di aggiudicazione".

<sup>17</sup> Qualora il creditore precedente o un creditore intervenuto sia titolare di credito fondiario (da verificare mediante lettura dell'ordinanza di vendita) occorre aggiungere la 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. Per tale evenienza, il mutuatario delega sin d'ora irrevocabilmente la Banca \_\_ già destinataria del pagamento diretto ai sensi dell'art. 41, co. 4, D.LGS. 1.09.1993, n. 385, a restituire direttamente all'Istituto mutuante la somma oggetto di mutuo, nei limiti dell'importo del suo credito fondiario pagatole come sopra; l'eventuale differenza tra la somma oggetto di mutuo e l'importo del credito fondiario pagato ai sensi dell'art. 41, co. 4, D.LGS. 1.09.1993, n. 385 – differenza che la Banca mutuante ha pagato alla Procedura n. \_\_ – dovrà essere restituita allo stesso Istituto mutuante a cura della Procedura, che viene a tale scopo irrevocabilmente delegata del pagamento".



**PROCEDURA PER L'EROGAZIONE DI MUTUI IPOTECARI A FAVORE DI  
AGGIUDICATARI DI IMMOBILI NELLE VENDITE GIUDIZIARIE  
(senza incanto<sup>18</sup>)**

Al fine di facilitare la partecipazione alle aste giudiziarie nei procedimenti immobiliari di esecuzione sia individuale sia concorsuale e rendere più agevole l'intervento in esse di soggetti non provvisti della liquidità finanziaria necessaria, si rende opportuno individuare un procedimento che consenta agli offerenti di fare ricorso agli usuali strumenti di finanziamento bancario, mediante l'erogazione di mutui garantiti da ipoteche iscritte sullo stesso immobile oggetto di aggiudicazione.

Tenuto conto che i Magistrati della Sezione Es. Imm. e Fallimentare del **TRIBUNALE DI .....** ricorrono alla vendita immobiliare senza incanto, l'intervento della banca può, per le vendite immobiliari in sede esecutiva o concorsuale, inserirsi nell'ambito della procedura di vendita con le modalità di seguito indicate.

Il giudice dell'esecuzione (g.e.) ovvero il giudice delegato (g.d.), con l'ordinanza di vendita, dispone la pubblicazione sui quotidiani nazionali e locali - nonché con le ulteriori modalità, anche informatiche (<sup>19</sup>), di pubblicità stabilite - dell'avviso della vendita contenente gli estremi dell'immobile, il prezzo base d'asta, la data di apertura delle buste davanti al g.e./g.d., ed i riferimenti per l'individuazione della procedura.

Nella predetta pubblicazione sarà contenuta l'indicazione: a) della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80% del valore dell'immobile (<sup>20</sup>) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca; b) delle banche aderenti all'iniziativa; c) dell'invito a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate delle banche stesse, delle quali sarà riportato anche il numero telefonico. La pubblicazione sarà interamente a carico della procedura.

In ogni caso, resta ferma per il sistema bancario la possibilità di pubblicizzare in modo ulteriore l'iniziativa.

---

<sup>18</sup> Si rammenta che a partire dal 1° marzo 2006, in virtù del nuovo disposto dell'art. 591-*bis* c.p.c., anche la vendita senza incanto può costituire oggetto di delega e che questa può essere conferita, non solo ai notai, ma anche agli avvocati o commercialisti iscritti nei relativi elenchi di cui all'art. 179-*ter* delle disposizioni di attuazione del c.p.c. Il notaio incaricato a ricevere l'atto di mutuo, ove diverso dal notaio delegato, avrà cura di prendere contatto con il professionista delegato.

<sup>19</sup> Cfr. il comma 2 dell'art. 490 cpc per cui: "in caso di espropriazione di beni mobili registrati per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto".

<sup>20</sup> 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.

Nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data fissata per il deposito delle offerte (indicativamente non superiore a 4-5 mesi) il partecipante interessato contatterà la banca prescelta che provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo, il cui esito dovrà essere comunicato al richiedente almeno quindici giorni 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, secondo il disposto dell'art. 1822 c.c. (oggettiva modifica delle condizioni patrimoniali e reddituali del mutuatario), 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 C.T.U. della procedura. La stipula di tale contratto preliminare potrà avvenire con scrittura privata sottoscritta dal cliente e dal funzionario di banca ovvero tramite scambio di lettere tra il cliente e la banca secondo le modalità indicate da ciascuna banca convenzionata.

Se, a seguito dell'apertura delle offerte e dell'eventuale espletamento della gara, il promissario mutuatario non risulterà aggiudicatario del bene, il preliminare di mutuo si risolverà automaticamente<sup>(21)</sup>, senza alcun addebito ulteriore al mutuatario rispetto alle spese di istruttoria. Se, invece, il promissario mutuatario si aggiudicherà il bene, il giudice ordinerà il pagamento del prezzo entro sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione. La banca dovrà quindi erogare il mutuo entro detto termine.

L'erogazione del mutuo presuppone naturalmente la stipulazione con atto notarile del contratto di mutuo con concessione della garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale.

Al fine di assicurare la tutela della banca mutuante, nel rispetto tuttavia del dettato normativo, l'emissione da parte del giudice del decreto di trasferimento, la stipulazione del contratto di mutuo e la concessione della ipoteca dovranno avvenire in forma contestuale<sup>(22)</sup>.

---

<sup>21</sup> Salvo diverso accordo tra le parti, che in considerazione dell'intervenuta riforma della vendita forzata ben potrebbero decidere di mantenere fermo il preliminare di mutuo anche in relazione all'eventuale fase della vendita con incanto, subordinandone dunque la risoluzione alla circostanza che il promissario mutuatario non risulti aggiudicatario del bene neanche in quest'ultima fase.

<sup>22</sup> Il vantaggio di questa operazione consiste nella eliminazione in radice del rischio di comportamenti illegittimi dell'aggiudicatario: quest'ultimo non viene mai di fatto in possesso dell'importo mutuato, che transita dal funzionario di banca al funzionario di cancelleria/curatore; non viene mai neppure in possesso (se non, naturalmente, ad operazione conclusa) dei documenti che legittimano il suo diritto di proprietà, onde, non potendo utilizzarli per la trascrizione alla Conservatoria, non può interporre tra la trascrizione del decreto di trasferimento a suo favore (che lo rende a tutti gli effetti, anche verso i terzi, proprietario del bene) e la iscrizione di ipoteca (che garantisce il mutuo erogato dalla banca), la trascrizione o iscrizione di alcun atto dispositivo del bene validamente opponibile ai terzi (ed, in particolare, alla banca). Detto rischio, peraltro, è altresì escluso alla luce del nuovo testo dell'art. 585 cpc (su cui cfr. la nota 23). In conclusione, denaro e titoli di legittimazione restano sempre nella disponibilità o del funzionario di banca o del notaio o del

Pertanto, intervenuta l'aggiudicazione definitiva, i soggetti interessati (vale a dire: il giudice, il funzionario della banca, l'aggiudicatario-mutuatario, il funzionario di cancelleria/curatore, il notaio incaricato della stipula del mutuo) provvederanno contestualmente e senza soluzione di continuità a dar corso alle seguenti attività: il funzionario della banca e l'aggiudicatario mutuatario sottoscriveranno il contratto definitivo di mutuo, contenente l'atto di assenso alla iscrizione di ipoteca e la delega (ex art. 1269 cod. civ.) del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura; il funzionario della banca consegnerà al funzionario di cancelleria/curatore, mediante assegno circolare o libretto bancario intestato al Tribunale di ....., l'importo del mutuo; il giudice firmerà il decreto di trasferimento; il decreto di trasferimento verrà ritirato dal notaio, che provvederà immediatamente alla sua trascrizione, con l'effetto di rendere opponibile ai terzi l'acquisto della proprietà del bene da parte dell'aggiudicatario-mutuatario, di liberare il bene stesso da qualsiasi precedente trascrizione o iscrizione pregiudizievole, la cui cancellazione sia stata ordinata nel decreto, e provvederà ad iscrivere, in base al contratto di mutuo stipulato contestualmente, ipoteca di primo grado in favore della banca mutuante. Ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., nel decreto di trasferimento deve essere indicato il predetto contratto di mutuo in cui è previsto che la banca stessa provvede al versamento diretto delle somme ivi erogate in favore della procedura dietro concessione di garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata<sup>(23)</sup>.

Nell'ipotesi in cui il creditore procedente o intervenuto sia titolare di un credito fondiario ex art. 41, comma 4 D.lgs. n. 385/1993, la banca mutuante verrà delegata ad effettuare il pagamento direttamente al creditore fondiario nei limiti dell'importo del suo credito <sup>(24)</sup>.

---

funzionario di cancelleria/curatore, questi ultimi, si ricordi, pubblici ufficiali nell'esercizio delle loro funzioni.

<sup>23</sup> Cfr. art. 585 c.p.c. u.c. "Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata".

<sup>24</sup> Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia titolare di credito fondiario (da verificare mediante lettura dell'ordinanza di vendita) occorre aggiungere la seguente clausola: "Per assicurare il pagamento del prezzo di aggiudicazione del bene immobile sito in \_\_\_ oggetto della vendita di cui all'ordinanza autorizzativa emessa dal Giudice \_\_\_ del Tribunale di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_, R.G. \_\_\_, e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 41, co. 4, D.LGS. 1.09.1993, n. 385, il mutuatario delega la banca mutuante a versare l'importo erogato alla banca \_\_\_, nei limiti dell'importo del credito fondiario per cui essa concorre nella Procedura R.G. n. \_\_\_, quale precisato con apposita nota depositata alla Cancelleria delle Esecuzioni; l'eventuale differenza tra la somma data a mutuo e il minor importo del credito fondiario della banca \_\_\_ dovrà essere pagata alla Procedura Esecutiva n. \_\_\_, mediante assegno circolare o libretto bancario intestato alla Procedura. La presente delega di pagamento viene dichiarata nell'interesse anche della banca mutuante delegata, e perciò irrevocabile ai sensi dell'art. 1723 c.c.; l'esecuzione della delega di pagamento

L'adozione della procedura sopra descritta rende necessario l'inserimento nel contratto definitivo di mutuo delle seguenti clausole:

a) *"Il mutuatario delega la banca mutuante a versare l'importo erogato alla Procedura n. \_\_\_ mediante assegno circolare o libretto bancario 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 alla ordinanza del giudice \_\_\_\_ in data \_\_\_\_".*

b) *"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. Per tale evenienza il mutuatario delega fin d'ora irrevocabilmente la banca mutuante ad ottenere per suo conto dalla procedura/cancelleria la restituzione della somma oggetto di mutuo, maggiorata degli interessi legali maturati, rilasciando di tale restituzione ampia quietanza" <sup>(25)</sup>  
<sup>(26)</sup>.*

---

*dovrà in ogni caso avvenire entro il termine di cui all'art. 585 c.p.c., come specificato nell'ordinanza di aggiudicazione".*

<sup>25</sup> Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia titolare di credito fondiario (da verificare mediante lettura dell'ordinanza di vendita) occorre aggiungere la 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. Per tale evenienza, il mutuatario delega sin d'ora irrevocabilmente la Banca \_\_\_ già destinataria del pagamento diretto ai sensi dell'art. 41, co. 4, D.LGS. 1.09.1993, n. 385, a restituire direttamente all'Istituto mutuante la somma oggetto di mutuo, nei limiti dell'importo del suo credito fondiario pagatole come sopra; l'eventuale differenza tra la somma oggetto di mutuo e l'importo del credito fondiario pagato ai sensi dell'art. 41, co. 4, D.LGS. 1.09.1993, n. 385 – differenza che la Banca mutuante ha pagato alla Procedura n. \_\_\_ – dovrà essere restituita allo stesso Istituto mutuante a cura della Procedura, che viene a tale scopo irrevocabilmente delegata del pagamento".*

<sup>26</sup> Resta ferma la possibilità per la banca mutuante di dare mandato al notaio per provvedere, in nome e per conto della stessa, a compiere ogni atto necessario per la restituzione da parte della procedura delle somme relative alle fattispecie previste nella predetta clausola.