

POST N 24 ISTANZA DI ASSEGNAZIONE E ASSEGNAZIONE A FAVORE DI TERZO

L'istanza di assegnazione è una diversa modalità di pagamento del prezzo dell'immobile venduto all'asta.

Può essere presentata solo da un creditore e non da un soggetto estraneo alla procedura che potrebbe invece presentare un'offerta di acquisto.

Non può mai essere di importo inferiore al prezzo base d'asta oltre le spese di esecuzione e i crediti anteriori determinati a norma del 506 cpc.

E non consente sempre la compensazione tra il credito vantato e l'ammontare del prezzo di vendita.

Se è vero che in passato non ha avuto grande applicazione, in seguito alle recenti riforme è destinata ad avere un grande successo.

E questo fondamentalmente per 4 ordini di ragioni.

Rispetto al passato infatti:

- a. può essere presentata 10 giorni prima della V.S.I. (prima la si poteva presentare solo nella VCI);
- b. può essere presa in considerazione non solo in caso di mancanza di offerte ma anche quando al termine della gara, l'offerta più alta non raggiunge il prezzo base d'asta;
- c. in caso di esiti negativi dei precedenti esperimenti d'asta, a differenza di prima, può essere formulata tenendo conto dei ribassi che subisce l'originario prezzo di vendita dell'immobile.

Esempio: se nel primo avviso di vendita il p.b. era di 125.000 euro e la vendita è andata deserta per mancanza di offerte e mancanza di istanze di assegnazione, nel secondo avviso di vendita il prezzo base d'asta sarà di norma fissato al ribasso di $\frac{1}{4}$ e quindi sarà di 100.000 euro. Ebbene, l'istanza di assegnazione presentata dal creditore potrà essere di 100.000

euro oltre le spese ex 506. In passato invece sarebbe dovuta essere sempre di 125 mila euro pari cioè all'originario prezzo di vendita.

d. è oggi prevista l'assegnazione a favore di terzo che consente al creditore (banca o persona fisica) che è rimasto assegnatario di chiedere – entro 5 giorni dall'udienza e sempre che il terzo manifesti il suo consenso – che il bene a lui assegnato venga trasferito ad altro terzo soggetto. Questa possibilità rappresenta un indubbio vantaggio rispetto all'offerta di acquisto dove ricordiamo il bene può essere trasferito esclusivamente al soggetto che ha sottoscritto l'offerta.

Concludendo, in ragione di queste nuove caratteristiche, si comprende che il riformato istituto dell'assegnazione rappresenta:

- un vantaggio finora non considerato per il creditore che ha questa nuova possibilità di recuperare il suo credito;
- una concreta minaccia per il debitore che avrà più possibilità di vedersi portare via il proprio bene;
- un lavoro per il Delegato, a cui spetta il giudizio sull'ammissibilità dell'istanza;

Nel [successivo POST](#), verrà spiegato come il creditore effettua materialmente il pagamento del prezzo nel caso in cui si sia reso assegnatario del bene.