

La versione originale in lingua \_\_\_\_\_ di questa pagina è stata modificata di recente. La versione linguistica visualizzata è attualmente in fase di traduzione.

croato

Swipe to change

**Aste giudiziarie****1. Pubblicità e fissazione dei prezzi per la vendita dei beni pignorati**

Conformemente alle disposizioni dell'*Ovršni zakon* (legge sull'esecuzione forzata) (*Narodne Novine* ("NN"; gazzetta ufficiale della Repubblica di Croazia) nn. 112/12, 25/13, 93/14 e 55/16, in prosieguo la "legge sull'esecuzione forzata"), la vendita di beni mobili e immobili è effettuata nell'ambito di aste giudiziarie. Il 1° gennaio 2015 è entrato in vigore in Croazia un sistema di vendite di beni mobili e immobili mediante aste giudiziarie online per i procedimenti avviati a partire dalla data dell'entrata in vigore del sistema.

**Beni immobili**

Le procedure esecutive relative ai beni immobili vengono avviate con l'iscrizione del titolo esecutivo nel registro catastale, con cui viene determinato il valore del bene immobile, la vendita dello stesso e la soddisfazione dei crediti degli aventi diritto con i proventi della vendita.

Il valore dell'immobile è stabilito da una conclusione discrezionale del giudice, basata su un parere e risultanze motivate di un consulente tecnico o di un perito estimatore. Nel determinare il valore dell'immobile verranno presi in considerazione anche taluni diritti e gravami che non cessano neppure dopo la vendita del bene, diminuendone il valore.

Una volta completato il procedimento di stima del bene, il giudice emette una conclusione sulla rispettiva vendita, in cui stabilisce il valore del bene, nonché le modalità e le condizioni di vendita.

L'articolo 92, commi 2 e 3, della legge sull'esecuzione forzata prevede che le parti possano stabilire il valore del bene mediante un accordo giudiziale o stragiudiziale, che formerà la base per il pegno o un altro diritto di proprietà pertinente come garanzia del credito di cui è stata chiesta la soddisfazione.

I beni immobili sono venduti mediante aste giudiziarie online condotte dalla *Financijska agencija* (l'agenzia finanziaria, in prosieguo la "FINA") su richiesta dell'autorità competente. Le domande di vendita e gli altri documenti del procedimento di vendita dei beni immobili sono trasmessi ai centri regionali della FINA competenti a livello territoriale, a seconda del luogo e della competenza del giudice preposto all'esecuzione.

Un'asta giudiziaria online inizia con un invito a parteciparvi.

Alla prima asta giudiziaria online, l'immobile non può essere venduto a un prezzo inferiore ai 4/5 del valore prestabilito. Alla seconda asta giudiziaria online, l'immobile non può essere venduto a un prezzo inferiore ai 3/5 del valore prestabilito (articolo 102, commi 1 e 2, della legge sull'esecuzione forzata).

Il termine per presentare le offerte è di dieci giorni lavorativi. Se nel corso della prima asta giudiziaria online non sono raccolte offerte valide, la seconda asta inizierà con la pubblicazione di un invito a partecipare il primo giorno successivo al termine della prima asta giudiziaria online.

Se anche durante la seconda asta giudiziaria online non perviene nessuna offerta valida, la FINA notifica il fatto all'autorità giudiziaria, che in tal caso sospenderà il procedimento esecutivo.

L'asta giudiziaria online si conclude all'ora specificata nell'invito a partecipare (articolo 103, comma 1, della legge sull'esecuzione forzata).

Dopo la conclusione positiva della vendita all'asta giudiziaria online e in seguito alla notifica della FINA, il giudice emette una decisione di aggiudicazione dell'immobile, in cui stabilisce che, una volta che la decisione sarà divenuta definitiva e dopo che l'acquirente avrà corrisposto il prezzo di acquisto, dovrà essere iscritto nel registro catastale a favore dell'acquirente il diritto di proprietà sul bene aggiudicato nonché cancellati gli eventuali diritti o gravami sul bene in questione che cesseranno con la vendita.

Una volta divenuta definitiva la decisione di aggiudicazione del bene immobile all'acquirente, il giudice fisserà una data per l'udienza riguardante la ripartizione del prezzo di vendita.

**Beni mobili**

I procedimenti esecutivi aventi come oggetto beni mobili prevedono la preclusione, la stima, il pignoramento e l'assegnazione del bene, affidato all'autorità giudiziaria, al creditore dell'esecuzione o a un terzo, la vendita del bene e la soddisfazione del diritto del creditore con i proventi della vendita.

I beni mobili sono venduti mediante asta giudiziaria verbale o trattativa diretta. La modalità della vendita è definita con una conclusione dell'autorità giudiziaria, tenendo conto della vendita del bene mobile al miglior offerente.

La vendita del bene mobile è annunciata a tempo debito con affissione nella bacheca del tribunale oppure ricorrendo alle stesse modalità previste per la vendita di beni immobili.

Al creditore e al debitore coinvolti nel procedimento di esecuzione vengono notificati il luogo, la data e l'ora della vendita.

Su proposta del creditore esecutivo, la vendita del bene mobile può essere effettuata anche mediante asta giudiziaria online, cui si applicheranno *mutatis mutandis* le disposizioni della legge sull'esecuzione forzata relative alle aste giudiziarie online di beni immobili (articolo 149, comma 7, della legge sull'esecuzione forzata).

Il bene mobile non può essere venduto all'asta a meno della metà del valore stimato. Non può essere venduto a un importo inferiore a tale prezzo neppure durante il periodo fissato dal giudice per la vendita con trattativa diretta.

Se il bene mobile non può essere venduto all'asta o mediante trattativa diretta, l'esecuzione viene sospesa.

Una volta conclusa la vendita del bene mobile, l'acquirente è tenuto a comunicare il prezzo di acquisto e a farsi carico del bene non appena terminata l'asta o conclusa la vendita con trattativa diretta. Laddove l'acquirente non versi il prezzo di acquisto, l'asta è considerata nulla.

La vendita di beni mobili pignorati nell'ambito di un procedimento di esecuzione può essere affidata a un commissionario certificato. Le attività di un commissionario certificato sono organizzate e attuate dalla Camera dell'economia della Croazia.

Le aste relative ai beni mobili indette presso il commissionario sono condotte dal notaio.

Dopo la relativa vendita, il commissionario trasferisce il bene mobile all'acquirente a fronte del pagamento del prezzo di acquisto.

**2. Terzi che conducono le operazioni di vendita****Beni immobili**

In Croazia le vendite di beni immobili sono effettuate dalla FINA. Assieme alla domanda per la vendita da trasmettere nel formato prestabilito, l'autorità giudiziaria è tenuta a fornire alla FINA il titolo esecutivo, l'estratto del registro catastale e le conclusioni relative alla vendita.

Nel caso della vendita di beni immobili con trattativa diretta, l'immobile è venduto per tramite di una persona autorizzata a vendere beni immobili, di un ufficiale giudiziario, di un notaio o in altro modo.

#### **Beni mobili**

Le aste giudiziarie verbali di beni mobili sono condotte da un ufficiale giudiziario. In conclusione l'autorità giudiziaria può affidare l'esecuzione dell'asta a un notaio (articolo 149, comma 2 della legge sull'esecuzione forzata). La vendita di beni mobili pignorati nell'ambito di un procedimento di esecuzione può essere affidata a un commissionario certificato (articolo 152, comma 1, della legge sull'esecuzione forzata).

Su proposta della persona che vanta il credito, la vendita del bene mobile può essere effettuata mediante asta giudiziaria online condotta dalla FINA.

#### **3. Tipi di vendite giudiziarie alle quali le norme potrebbero applicarsi solo in parte**

##### **Beni immobili**

I beni immobili sono venduti mediante aste giudiziarie online. Tale procedimento inizia con un invito ai partecipanti a un'asta giudiziaria online (articolo 97, comma 1, della legge sull'esecuzione forzata).

Le parti, i creditori pignorati e i titolari di servitù e oneri a carico dei proprietari che devono cessare con la vendita dell'immobile possono raggiungere un accordo al più tardi entro il giorno della vendita dell'immobile mediante asta giudiziaria online affinché il bene in questione sia venduto con trattativa diretta per tramite di una persona autorizzata alla compravendita di beni immobili, di un ufficiale giudiziario, di un notaio o in altro modo entro un termine specifico (articolo 97, comma 6, della legge sull'esecuzione forzata).

Nel caso della vendita mediante trattativa diretta, dopo aver accertato il rispetto delle condizioni necessarie per la validità legale della vendita, il tribunale emette una decisione di aggiudicazione dell'immobile venduto con trattativa diretta.

La decisione di aggiudicazione viene affissa nella bacheca del tribunale e trasmessa a tutti coloro cui è notificata la conclusione sulla vendita dell'immobile all'acquirente (articolo 104, comma 2, della legge sull'esecuzione forzata).

##### **Beni mobili**

I beni mobili sono venduti mediante asta giudiziaria verbale o trattativa diretta. La modalità di vendita è definita da una conclusione dell'autorità giudiziaria, tenendo conto del fatto che il bene mobile deve essere venduto al miglior offerente (articolo 149, comma 1, della legge sull'esecuzione forzata).

La vendita mediante trattativa diretta è conclusa da e tra l'acquirente (che è una delle parti) e dall'ufficiale giudiziario o da una persona che agisce in qualità di commissionario (che rappresenta l'altra parte). L'ufficiale giudiziario vende il bene mobile a nome e per conto del debitore oggetto del procedimento di esecuzione e la persona che agisce in qualità di commissionario a nome e per conto proprio e a nome e per conto del debitore stesso (articolo 149, comma 3, della legge sull'esecuzione forzata).

Su proposta della persona che vanta il credito, la vendita del bene mobile può essere effettuata anche mediante asta giudiziaria online, cui si applicheranno *mutatis mutandis* le disposizioni della presente legge relativa alle aste giudiziarie online di beni mobili (articolo 149, comma 7, della legge sull'esecuzione forzata).

La vendita di beni immobili e mobili sottoposti a garanzie giudiziali e notarili mediante passaggio della proprietà e trasferimento dei diritti può essere effettuata applicando le disposizioni pertinenti relative alla vendita di beni mobili e immobili a fini esecutivi.

#### **4. Informazioni sui registri nazionali dei beni**

In Croazia sono conservati i seguenti registri di proprietà:

registri catastali riguardanti la situazione giuridica dei beni immobili nel territorio croato;

registro degli autoveicoli;

registro navale;

registro aeronautico;

registro delle azioni e dei titoli dematerializzati;

registro degli strumenti di garanzia giudiziale e notarile (registro dei pegni);

registro unico dei conti;

altri libri e registri.

I registri sono conservati in formato elettronico da diverse autorità statali e sono accessibili elettronicamente (ad esempio, accedendo al registro delle persone giuridiche conservato dai tribunali commerciali).

Per ottenere dati dalle autorità statali, occorre di norma pagare un'apposita tariffa, che dipende da ciascuna autorità statale ed è stabilita conformemente alla legge sui costi amministrativi (NN n. 115/16) e al decreto sulle tariffe dei diritti amministrativi (NN n. 8/17). I diritti amministrativi sino a 100 HRK possono essere corrisposti con valori di bollo, mentre quelli superiori mediante i servizi bancari online.

L'elenco dei beni mobili e immobili in vendita nell'ambito di procedimenti di esecuzione è disciplinato dalle norme sul contenuto e sulle modalità di conservazione dei registri dei beni mobili e immobili venduti nell'ambito di procedimenti di esecuzione (NN. nn. 115/12 e 156/14).

#### **5. Informazioni relative alle banche dati che permettono ai creditori di individuare i beni e i crediti di un debitore**

A norma dell'articolo 18 della legge sull'esecuzione forzata, le autorità statali sono tenute a fornire informazioni sul debitore su richiesta di una persona che intenda avviare un procedimento di esecuzione o di garanzia entro otto giorni dalla data di presentazione della domanda.

Il ministero dell'Interno è tenuto a fornire informazioni sull'iscrizione dell'interessato nel registro dei veicoli immatricolati e registrati quale proprietario del veicolo e sulla natura, la marca, il tipo, il modello, l'anno di produzione e il numero di immatricolazione del veicolo, nonché gli eventuali gravami sullo stesso.

L'impresa che si occupa delle autorizzazioni e del deposito centrale o altri soggetti autorizzati a conservare i conti dei titoli nominativi o dematerializzati, azioni, obbligazioni, buoni del Tesoro, effetti della banca centrale, *commercial paper*, certificati di deposito e altre garanzie emesse in serie devono fornire informazioni sugli eventuali titoli iscritti nei conti di una persona registrata nei rispettivi registri.

La capitaneria marittima è tenuta a fornire dati sull'iscrizione di una persona nei registri conservati quale proprietario di una nave, uno *yatch*, una struttura galleggiante, una struttura fissa al largo oppure di un'imbarcazione o di una struttura in costruzione.

L'autorità responsabile dei registri catastali è tenuta a fornire una stampa di tutte le schede sui beni posseduti da una persona fisica o giuridica.

Il datore di lavoro o l'ente che eroga il reddito fisso in contanti è tenuto a fornire dati sulle modalità di pagamento delle retribuzioni o di altri redditi fissi in contanti a un soggetto nei cui confronti il creditore intende avviare il procedimento.

Le altre autorità o soggetti che conservano registri pertinenti o un registro dei diritti costitutivi della proprietà devono fornire dati sull'eventuale iscrizione nei rispettivi registri di una persona quale titolare di un particolare diritto.

Su richiesta del giudice, la persona che l'avente diritto dichiara essere debitore del debitore oggetto del procedimento di esecuzione o essere in possesso di beni dello stesso avente diritto, è tenuta a rilasciare entro otto giorni una dichiarazione in cui indichi se il debitore oggetto del procedimento di esecuzione vanta un credito nei suoi confronti e segnali l'eventuale suo possesso di beni di proprietà del debitore oggetto del procedimento.

Le autorità e le persone summenzionate non sono tenute ad agire su richiesta della persona che chiede i dati prima di avere ricevuto il pagamento dei costi per lo svolgimento di tali attività.

Il soggetto che presenta una richiesta di dati deve indicare nella domanda il credito per il quale intende avviare un procedimento di esecuzione o di garanzia nonché allegare un documento che fungerà da base per l'istanza.

Per trasmettere la suddetta richiesta di dati non è necessario ricorrere a un legale e i costi dipendono dall'autorità statale cui è inviata la richiesta.

#### **6. Informazioni sulle aste giudiziarie online**

La procedura di vendita di beni mobili e immobili mediante asta giudiziaria online è regolamentata dalle disposizioni della legge sull'esecuzione forzata, nonché dei regolamenti di attuazione, nello specifico:

le disposizioni sulle modalità e la procedura di vendita di beni mobili e immobili nell'ambito di un procedimento di esecuzione (NN n. 156/14, qui di seguito le "norme relative alle vendite");

le norme sulle tipologie e sull'ammontare delle tariffe per lo svolgimento della vendita di beni mobili e immobili nell'ambito di un procedimento di esecuzione (NN n. 156/14);

le norme sul contenuto e le modalità di conservazione di un registro dei beni mobili e immobili venduti nell'ambito di un procedimento di esecuzione (NN nn. 115/12 e 156/14).

Un'asta giudiziaria online inizia con un invito a parteciparvi.

Nell'invito a partecipare a un'asta giudiziaria online devono essere precisate la modalità e le condizioni di vendita, la data e l'ora di inizio e di fine dell'asta giudiziaria online, l'ora in cui le persone interessate all'immobile possono visionare il bene in questione, nonché altre informazioni necessarie.

Nel caso in cui la parte in questione invii una domanda scritta e ne anticipi i relativi costi, la FINA provvederà a pubblicare sui mezzi di comunicazione pubblici un invito a partecipare a un'asta giudiziaria online.

Tra l'annuncio dell'invito a partecipare a un'asta online sul sito Internet della FINA e l'inizio della fase di presentazione delle offerte devono trascorrere almeno 60 giorni.

Solo chi ha versato un deposito cauzionale può partecipare come acquirente all'asta giudiziaria online (articolo 99, comma 1, della legge sull'esecuzione forzata).

Il prerequisito per accedere al sistema di aste giudiziarie online è disporre di un certificato digitale valido, che confermi l'identità dell'offerente, e di un certificato che autorizzi a utilizzare la firma elettronica avanzata sull'offerta dell'interessato (articolo 14, comma 2, delle norme relative alla vendita).

Al primo accesso a una specifica asta giudiziaria online, l'offerente è tenuto a compilare un modulo di registrazione per la partecipazione all'asta giudiziaria online.

L'offerente firma il modulo con la firma elettronica avanzata.

In seguito alla compilazione del modulo elettronico di cui all'articolo 15 delle norme relative alla vendita, il sistema di aste giudiziarie online assegna all'offerente un identificante unico per una specifica asta giudiziaria online.

I moduli sono parte integrante delle norme relative alla vendita.

La raccolta delle offerte nell'ambito di un'asta giudiziaria online dura dieci giorni lavorativi ed è effettuata 24 ore su 24 nei giorni feriali e festivi.

Il prezzo base di un bene in vendita, a partire dal quale vengono proposte le offerte, è fissato dal giudice. Alla chiusura dell'asta giudiziaria online, la FINA trasmette al giudice una relazione contenente le informazioni di cui all'articolo 25 delle norme relative alla vendita.

Il procedimento di asta giudiziaria online si svolge dinanzi alla FINA e i pagamenti sono effettuati mediante bonifico bancario. L'offerente non deve essere necessariamente presente all'asta di persona, ma può partecipare a distanza.

Il giudice emetterà una decisione scritta (decisione di aggiudicazione) da affiggere nella bacheca del tribunale e pubblicare sul sito Internet della FINA.

Nel caso delle vendite di beni mobili, su proposta dell'avente diritto, la vendita del bene mobile può essere effettuata anche mediante asta giudiziaria online, cui si applicheranno *mutatis mutandis* le disposizioni della legge sull'esecuzione forzata relative alle aste giudiziarie online di beni mobili (articolo 149, comma 7, della legge sull'esecuzione forzata).

Ultimo aggiornamento: 18/10/2017

La versione di questa pagina nella lingua nazionale è affidata allo Stato membro interessato. Le traduzioni sono effettuate a cura della Commissione europea. È possibile che eventuali modifiche introdotte nell'originale dallo Stato membro non siano state ancora riportate nelle traduzioni. La Commissione europea declina qualsiasi responsabilità per le informazioni e i dati contenuti nel documento e quelli a cui esso rimanda. Per le norme sul diritto d'autore dello Stato membro responsabile di questa pagina, si veda l'avviso legale.