

1. Annuncio e determinazione dei prezzi dei beni pignorati

Le aste giudiziarie sono utilizzate per la vendita di beni mobili e immobili in conformità delle disposizioni della legge sull'esecuzione forzata (*Ovršni zakon*) Gazzetta ufficiale della Repubblica di Croazia (*Narodne Novine* di seguito NN) nn. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 e 73/17. Il 1° gennaio 2015 è entrato in vigore in Croazia un sistema di vendite di beni mobili e immobili mediante aste giudiziarie telematiche relative ai procedimenti avviati a partire dalla data dell'entrata in vigore del sistema.

Beni immobili

I procedimenti esecutivi su beni immobili sono avviati con l'iscrizione nel registro catastale del titolo esecutivo, con la determinazione del valore del bene immobile, con la vendita del bene in questione e la soddisfazione dei crediti del creditore o dei creditori procedenti con i proventi della vendita.

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

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

L'articolo 92, secondo e terzo comma, 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 vengono venduti tramite aste giudiziarie telematiche condotte dall'Agenzia finanziaria (*Financijska agencija* di seguito: FINA) su domanda di un'autorità competente. Le domande di vendita e gli altri documenti del procedimento sono trasmessi ai centri regionali della FINA competenti a livello territoriale, a seconda del luogo e della competenza del giudice investito dell'esecuzione forzata.

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

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

Il termine per presentare le offerte è di 10 giorni lavorativi. Se nel corso della prima asta giudiziaria telematica 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 telematica.

Se anche durante la seconda asta giudiziaria telematica non perviene alcuna offerta valida, la FINA notifica il fatto all'autorità giudiziaria, che sospende il procedimento di esecuzione forzata.

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

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

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

Beni mobili

I procedimenti esecutivi su beni mobili prevedono il pignoramento, la stima, la confisca e l'assegnazione del bene, l'affidamento all'autorità giudiziaria, al creditore procedente o a un terzo, la vendita e la soddisfazione del diritto del creditore procedente con i proventi della vendita.

I beni mobili sono venduti mediante asta giudiziaria verbale o trattativa diretta. La modalità della vendita è definita in una conclusione del giudice, tenendo conto che il bene mobile sarà venduto 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 procedente e al debitore esecutato sono notificati il luogo, la data e l'ora della vendita.

Su proposta del creditore procedente, la vendita del bene mobile può essere effettuata anche mediante asta giudiziaria telematica, cui si applicheranno mutatis mutandis le disposizioni della legge sull'esecuzione forzata relative alle aste giudiziarie telematiche di beni immobili (articolo 149, settimo comma, 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 forzata è 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. Qualora 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 forzata può essere affidata a un commissionario certificato. Le attività di un commissionario certificato sono organizzate e svolte dalla Camera dell'economia della Croazia (*Hrvatska gospodarska komora*).

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 abilitati a condurre l'operazione 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, il bene immobile è venduto tramite una persona autorizzata a tal fine, un ufficiale giudiziario, un notaio o in altro modo.

Beni mobili

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

Su proposta del creditore procedente, la vendita del bene mobile può essere effettuata mediante asta giudiziaria telematica 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 telematiche. Tale procedimento inizia con un invito ai partecipanti a un'asta giudiziaria telematica (articolo 97, primo comma, della legge sull'esecuzione forzata).

Le parti, i creditori procedenti e i titolari di servitù e oneri a carico dei proprietari che devono cessare con la vendita del bene immobile possono raggiungere un accordo al più tardi entro il giorno della vendita mediante asta giudiziaria telematica affinché il bene in questione sia venduto con trattativa diretta tramite una persona autorizzata alla compravendita di beni immobili, un ufficiale giudiziario, un notaio o in altro modo entro un termine specifico (articolo 97, sesto comma, 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, l'organo giurisdizionale emette una decisione di aggiudicazione dell'immobile venduto con trattativa diretta (articolo 104, primo comma, della legge sull'esecuzione forzata).

La decisione di aggiudicazione viene affissa nella bacheca dell'organo giurisdizionale e trasmessa a tutti coloro cui è notificata la conclusione sulla vendita dell'immobile all'acquirente (articolo 104, secondo comma, 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 del giudice la quale tiene conto del fatto che il bene mobile sia venduto al miglior offerente (articolo 149, primo comma, della legge sull'esecuzione forzata).

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

Su proposta del creditore procedente, la vendita del bene mobile può essere effettuata anche mediante asta giudiziaria telematica, cui si applicheranno mutatis mutandis le disposizioni della legge relativa alle aste giudiziarie telematiche di beni mobili (articolo 149, settimo comma, della legge sull'esecuzione forzata).

La vendita di beni mobili e immobili 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 relative ai registri nazionali mobiliari e immobiliari

In Croazia sono tenuti i registri seguenti:

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

registro degli autoveicoli;

registro navale;

registro aeronautico;

registro dei titoli azionari 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 dagli organi giurisdizionali 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 (*Zakon o upravnim pristojbama* NN n. 115/16) e al decreto sulle tariffe dei diritti amministrativi (*Uredba o tarifih upravnih pristojbi* 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 telematici.

L'elenco dei beni mobili e immobili in vendita nell'ambito di procedimenti di esecuzione forzata è disciplinato dalle norme sul contenuto e sulle modalità di tenuta dei registri dei beni mobili e immobili venduti nell'ambito di procedimenti di esecuzione forzata (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku* 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 forzata 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, come pure gli eventuali gravami che insistono sullo stesso veicolo. Il ministero dell'Interno è tenuto a indicare anche il numero della carta d'identità, il nome e la data di nascita della persona in questione.

La società di deposito e compensazione centrale (*Središnje klirinško depozitarno društvo*) o altri soggetti autorizzati a conservare i conti dei titoli nominativi o dematerializzati, i titoli azionari, le obbligazioni, i buoni del Tesoro, effetti della banca centrale, carta commerciale, 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 di porto è tenuta a fornire dati sull'eventuale iscrizione di una persona nei suoi libri o registri in qualità di proprietario di una nave, uno yacht, una struttura galleggiante, una struttura fissa al largo oppure di un'imbarcazione o di dette strutture in costruzione.

L'autorità responsabile dei registri catastali è tenuta a fornire una stampa di tutti i fogli relativi ai 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 il creditore procedente dichiara essere debitore del debitore esecutato o essere in possesso di beni del creditore procedente stesso, è tenuta a rilasciare entro otto giorni una dichiarazione in cui indichi se il debitore esecutato vanta un credito nei suoi confronti e segnali l'eventuale suo possesso di beni di proprietà del debitore esecutato.

L'amministrazione fiscale del ministero delle Finanze è tenuta a fornire i dati di cui all'articolo 217 della legge sull'esecuzione forzata entro 8 giorni, su richiesta della persona che dichiara di voler avviare un procedimento di esecuzione forzata per recuperare l'importo, espresso in termini lordi, di un credito pecuniario derivante da un rapporto di lavoro.

Le autorità e le persone summenzionate non sono tenute a fornire i dati richiesti prima del saldo dei costi pertinenti.

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

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

6. Informazioni sulle aste giudiziarie telematiche

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

le norme sulle modalità e la procedura di vendita di beni immobili e mobili nei procedimenti di esecuzione forzata (*Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku* NN nn. 156/14, 1/19 e 28/21; di seguito: norme relative alla vendita);

le norme sui tipi di vendita di beni immobili e mobili nei procedimenti di esecuzione forzata e i relativi compensi (*Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku* NN n. 156/14);

le norme sul contenuto e le modalità di tenuta di un registro dei beni mobili e immobili venduti in un procedimento di esecuzione forzata (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku* NN nn. 115/12 e 156/14).

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

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

La FINA pubblica su mezzi di comunicazione pubblici un invito a partecipare all'asta giudiziaria telematica se la parte le invia una domanda scritta e anticipa i costi di tale procedura.

Tra l'annuncio dell'invito a partecipare a un'asta telematica sul sito web 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 telematica (articolo 99, primo comma, della legge sull'esecuzione forzata).

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

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

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 telematiche assegna all'offerente un identificativo unico per una specifica asta.

I moduli sono parte integrante delle norme relative alla vendita.

La raccolta delle offerte nell'ambito di un'asta giudiziaria telematica dura 10 giorni lavorativi ed è effettuata 24 ore su 24 nei giorni feriali e festivi.

Il termine per la raccolta delle offerte è fissato tra le 9 e le 15 nei giorni lavorativi. In via eccezionale, se l'offerta valida più vantaggiosa viene fatta negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del termine indicato nell'invito a partecipare all'asta giudiziaria telematica come orario di chiusura per la raccolta delle offerte, l'asta verrà prolungata di 10 minuti e così sarà per ogni offerta valida più vantaggiosa successiva fino a quando dopo un'offerta valida più vantaggiosa saranno trascorsi 10 minuti.

Il prezzo di riferimento del bene in vendita, che è il prezzo di base delle offerte, è determinato dal giudice. Alla chiusura dell'asta giudiziaria telematica, 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 telematica 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 dell'organo giurisdizionale e pubblicare sul sito web della FINA.

Nel caso di vendite di beni mobili, su proposta del creditore proponente, la vendita del bene mobile può essere effettuata anche mediante asta giudiziaria telematica, cui si applicheranno mutatis mutandis le disposizioni della legge sull'esecuzione forzata relative alle aste giudiziarie telematiche di beni immobili (articolo 149, settimo comma, della legge sull'esecuzione forzata).

Ultimo aggiornamento: 12/05/2023

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.