

Procedure esecutive/1

Arriva la vendita diretta con la collaborazione del debitore

È possibile cercare un acquirente che offra un prezzo almeno pari a quello di stima, più una cauzione del 10%

Pagina a cura di
Giovanni Esposito

L'articolo 3, commi 34-44 della legge delega reca una serie di modifiche al libro III del Codice di procedura civile, al fine di snellire le attività procedurali e velocizzare quelle di esecuzione.

Particolare rilievo assume l'introduzione dell'istituto della vendita diretta finalizzato a favorire una liquidazione rapida attraverso la collaborazione del debitore che può attivarsi nella ricerca di un acquirente disposto a offrire irrevocabilmente un prezzo non inferiore a quello di stima,

accompagnato da una cauzione pari al 10 per cento.

L'istanza-offerta, che può essere formulata una sola volta, è depositata non oltre dieci giorni prima dell'udienza che autorizza la vendita e notificata ai creditori entro cinque giorni dal medesimo termine.

Nell'udienza richiamata, se il valore dell'immobile è uguale o inferiore al prezzo offerto, il giudice valuta l'ammissibilità; diversamente l'offerente ha dieci giorni di tempo per integrare offerta e cauzione al prezzo base.

Se avviene l'integrazione, il giudice valuta l'ammissibilità, in mancanza dispone l'incanto. Nell'uno e nell'altro caso di

dichiarata ammissibilità per congruità di prezzo, in assenza di opposizione dei creditori, il compendio è aggiudicato all'offerente senza alcuna gara.

Se uno o più creditori si oppone all'aggiudicazione, il giudice, nel fissare pubblicità dell'offerta ricevuta, pone termine per la formulazione di ulteriori offerte non inferiori a quella già depositata, dando luogo, in caso di pluralità di offerte, a gara con aggiudicazione al migliore offerente.

Su istanza dell'aggiudicatario, il giudice in luogo di decreto predisposto dal professionista delegato e pronunciato dallo stesso giudice, autorizza il trasferimento mediante atto negoziale a cura di un notaio (di sua fiducia).

Questo istituto offre un bilanciamento del rischio costibenefici per il debitore, l'offerente e il ceto creditorio. È pur vero che l'offerente “non osti-

I PUNTI

L'istanza-offerta

Formulabile una sola volta, è depositata entro dieci giorni dalla udienza che autorizza la vendita e notificata ai creditori entro cinque giorni.

In udienza

Se il valore dell'immobile è uguale o inferiore al prezzo offerto, il giudice valuta l'ammissibilità; altrimenti l'offerente ha dieci giorni di tempo per integrare offerta e cauzione al prezzo base.

L'esito

Se avviene l'integrazione, il giudice valuta l'ammissibilità, in mancanza dispone l'incanto.

le” deve offrire il prezzo senza ribassi, nemmeno il primo ribasso costituito dal prezzo minimo, ma non si espone all'alea della gara. È anche vero, però, che gli stessi creditori, nel rinunciare alla probabilità di realizzare un prezzo superiore a mezzo vendita competitiva, si proteggono assicurandosi l'incameramento del prezzo base.

Rimane la criticità per le parti di operare una scelta al buio, non essendo stata testata l'effettiva commerciabilità del bene, perseguibile solo con pubblico incanto. D'altro canto è bene considerare che in caso di prezzo offerto insufficiente a soddisfare tutti i creditori, la vendita diretta, a differenza dell'accordo extraprocessuale con i creditori “a saldo e stralcio” e della procedura di sovraindebitamento, esclude il beneficio dell'esdebitazione del debitore. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Accelerato l'iter di liberazione dei beni immobili

Il custode giudiziario
In caso di occupazione sine titulo del bene

Salvo non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o dell'amministrazione del bene o per la vendita, il custode giudiziario viene nominato contestualmente all'esperto stimatore formalizzando la collaborazione dei due ausiliari, soprattutto ai fini della verifica della documentazione catastale.

Mirando a garantire un corretto equilibrio tra l'interesse pubblicistico, di liberare l'immobile per “vendere prima e meglio” per l'otti-

male soddisfazione dei crediti azionati e quello privatistico, del debitore all'abitazione idoneo (Corte costituzionale sentenza n. 128/2021) a comprimere in maniera temporanea il pieno esercizio della tutela esecutiva, sono state apportate ulteriori modifiche riguardo alla conservazione dei beni, prevedendo in particolare una accelerazione della procedura di liberazione dell'immobile quando è occupato sine titulo o da soggetti diversi dal debitore, al più tardi con la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni.

Se abitato dal debitore e

dal suo nucleo familiare si ordina la liberazione contestualmente alla pronuncia del decreto di trasferimento - nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero ad opera di questi ultimi - attuata dal custode giudiziario secondo le disposizioni del giudice, senza l'osservanza delle formalità previste per il precetto per consegna o rilascio.

Quando è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, quando l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno sta-

to di buona conservazione o l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, il giudice, sentite le parti e il custode, ordina la liberazione.

Nell'ipotesi di immobile abitato dal debitore, l'ordine di liberazione costituisce provvedimento autonomo e separato, emesso (salvi i casi di ordine anticipato per comportamenti violativi del

La novità

Il nuovo ordine di liberazione è un provvedimento autoesecutivo, con effetti diversi dal decreto di trasferimento

debitore) contestualmente alla pronuncia del decreto di trasferimento.

Il nuovo ordine di liberazione è, dunque, un provvedimento autoesecutivo, con effetti diversi dal decreto di trasferimento (che, comunque, è e resta titolo esecutivo in favore dell'aggiudicatario da azionare nelle forme della procedura per rilascio), con l'attribuzione al custode, in favore di una maggiore efficienza della procedura, di una ultrattività della funzione, limitata alla materiale liberazione di un immobile divenuto di proprietà di altri e, quindi, non più soggetto al munus custodiale. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Procedure esecutive/2

Al professionista delegato affidata tutta la distribuzione del ricavato

Conferimento incarichi solo ai professionisti che abbiano residenza nel circondario
Il nodo dell'irrilevanza della sede dello studio

Pagina a cura di
Giovanni Esposito

È previsto un iter ben definito degli adempimenti (come i rapporti riepilogativi iniziale, periodici e finali sull'attività svolta) che il professionista deve espletare e i tempi (tra cui svolgere almeno tre esperimenti di vendite entro il termine di un anno dall'emissione dell'ordinanza) in cui gli stessi devono essere compiuti sia per fornire al giudice dell'esecuzione la possibilità di vigilare e svolgere un'attività di controllo sugli atti delegati al professionista, il quale nel caso di difformità rilevate è suscettibile di rimozione.

Le funzioni del professionista delegato sono ampliate affidandogli lo svolgimento di tutta la fase della distribuzione del ricavato, facendo salva la competenza del giudice dell'esecuzione in fase di verifica preventiva del progetto di distribuzione e nel caso di controversie in sede distributiva.

Avverso gli atti del professionista delegato o del commissario, le parti e gli interessati potranno proporre reclamo nel termine perentorio di 20 giorni, contro al relativo provvedimento è ammessa l'opposizione.

Sia per l'attività di custode giudiziario che di delegato alla vendita, può essere nominata solo una persona inserita nell'elenco di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile, per il quale si attribuiscono tenuta al presidente del tribunale e formazione a un comitato presieduto da questi, un giudice delle esecuzione e da un designato dall'ordine a cui appartiene il richiedente l'iscrizione.

Potranno iscriversi nell'elenco avvocati, commercialisti e notai di condotta morale specchiata e residenti nel relativo circondario, dotati di specifica competenza che, ai fini del primo popolamento, è alternativamente rappresentata da non meno di dieci incarichi nell'ultimo quinquennio, possesso del titolo di

avvocato specialista in diritto dell'esecuzione forzata o partecipazione a corsi ad hoc con superamento di prova finale.

L'iscrizione va confermata ogni tre anni previa partecipazione in modo proficuo e continuativo a scuole o corsi nello specifico settore della delega delle operazioni di vendita nelle esecuzioni forzate, conseguendo un numero di crediti non inferiore a 60 nel triennio di riferimento e, comunque, a 15 per ciascun anno. Al termine di ogni semestre il comitato dispone i provvedimenti, che vanno dalla sospensione alla cancellazione, per i professionisti inadempienti rispetto ai termini per le attività delegate, alle direttive stabilite dal giudice o agli obblighi derivanti dagli incarichi ricevuti.

A differenza della normativa previgente che permetteva l'esercizio su tutto il territorio nazionale, nello stabilire la possibilità d'iscrizione in un solo elenco, si precisa che la nomina a un professionista iscritto in altro circondario debba essere analiticamente motivata, relegando tale ipotesi a evento eccezionale.

Qualsiasi analisi sullo argomento deve partire dal presupposto che l'interesse da tutelare è quello collettivo del funzionamento della Giustizia e non cer-

tamente le rivendicazioni (seppur comprensibili) degli ausiliari: infatti il dibattito stimolato dalla modifica dell'elenco pare viziato dalla convinzione che i tribunali siano un ufficio di collocamento per i professionisti, come se uno valesse chiunque altro. Alla riforma dell'elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita va, quindi, riconosciuto lo sforzo di incentivare la specializzazione, perseguire l'efficienza e garantire la trasparenza. Ciò nonostante, la singolarità d'iscrizione nel circondario di residenza presta il fianco a legittime perplessità. L'elevata sperequazione in termini assoluti (basti considerare che alle ultra mille procedure sopravvenute nello scorso anno nei maggiori tribunali come Roma e Milano, si contrappongono dodici fori con meno di cento nuove esecuzioni) rappresenta un oggettivo handicap per i residenti nei circondari marginali.

Allo stesso modo la platea di potenziali professionisti rapportati ai pignoramenti per singolo foro, genera premi e penalizzazioni a doppia cifra in termini di opportunità: infatti, guardando i dati per alcuni circondari campionati statisticamente, emerge che se tutti gli avvocati, commercialisti e notai di un circondario

come quello di Tivoli si iscrivessero nel relativo elenco avrebbero la probabilità di ricevere, ognuno di essi, un incarico l'anno; d'altra parte per quelli ad esempio di Roma l'eventualità sarebbe di uno ogni venti anni.

La correlazione territoriale alla residenza e non al domicilio professionale, stride, infine, sia con l'indicazione dello "studio" come luogo dove sono eseguite le attività ai sensi dell'articolo 591-bis Cpc sia con l'iscrizione agli albi professionali del circondario nel quale è stabilito il domicilio professionale, con il paradosso che tanti professionisti si troveranno iscritti in un foro diverso dal proprio ordine di riferimento e senza avere alcun studio nel relativo circondario.

Volendo ampliare il dibattito sulla residenza del professionista delegato, considerazioni funzionali ad evitare possibili turbative e condizionamenti ambientali e, quindi, ridurre al minimo i contatti interpersonali a rischio, avrebbero dovuto, invece, stimolare una riflessione sull'eventualità di limitare, se non precludere, l'accettazione di incarichi per immobili ubicati nella propria città di residenza, ovvero zona censuaria in ipotesi di comune di estesa dimensione. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Vendite soggette alle norme antiriciclaggio

Le disposizioni

Atti standard per esperti stimatori e professionisti

Per valere come titolo per l'esecuzione forzata, le sentenze e gli altri provvedimenti dell'autorità giudiziaria e gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale devono essere for-

mati in copia attestata conforme all'originale, abrogando le disposizioni del codice di rito che si riferiscono alla formula esecutiva e alla spedizione in forma esecutiva. Il giudice dell'esecuzione ha comunque la possibilità di richiedere al creditore l'esibizione dell'originale del titolo o della copia autenticata dal cancelliere o dal notaio o da altro pubblico ufficiale.

Viene modificata la disciplina del termine di efficacia del precetto nell'ipotesi in cui il creditore presenta istanza per accedere ai dati contenuti nelle banche dati delle Pa, per l'acquisizione di tutte le informazioni rilevanti per l'individuazione di cose e crediti da sottoporre a esecuzione, comprese quelle relative ai rapporti intrattenuti dal debitore con istituti di credito e datori

di lavoro o committenti.

Al fine di garantirne la standardizzazione, l'avviso di vendita e i rapporti riepilogativi del professionista delegato nonché la relazione di stima dell'esperto sono redatti in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione.

Le disposizioni in materia di antiriciclaggio vengono estese anche alle procedure espro-

priative, prevedendo che nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta debba fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del Dlgs 231.

L'operatività della banca dati per le aste giudiziali è demandata al decreto attuativo. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA