

Esecuzioni con tentativo di vendita diretta

Immobili

Il debitore può cercare un terzo acquirente e restare nell'alloggio

Giovanni Esposito

La legge 206/21, per favorire una liquidazione "virtuosa" tramite la collaborazione dell'esecutato, prevedeva che lo stesso potesse attivarsi nella ricerca di un acquirente, però poneva una serie di criticità per la parte debitrice che non avrebbe mai avuto alcun interesse a utilizzare l'istituto così come delineato: era tenuto a liberare l'immobile entro 30 giorni e l'offerta, non integrabile, sarebbe stata posta in competizione con eventuali altre.

Diversamente, con il Dlgs 149/22, attraverso l'inserimento degli articoli 568-bis e 569-bis del Codice di

procedura civile, viene introdotto l'istituto della vendita diretta che, al fine di incrementare l'appetibilità per il debitore in alternativa alla vendita ordinaria, utilizza una soluzione con possibilità di permanere nell'immobile pignorato, se abitato dallo stesso con la sua famiglia.

Il debitore, non oltre dieci giorni prima dell'udienza per la comparizione delle parti, può chiedere al giudice dell'esecuzione a mezzo istanza, accompagnata da offerta formulata da un terzo, di disporre la vendita diretta del bene pignorato (ovvero uno degli stessi) per un prezzo non inferiore a quello di stima. L'istanza, che può essere formulata una sola volta, rimane irrevocabile per 120 giorni in assenza di accoglimento, deve essere accompagnata da una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto e notificata, a cura dell'offerente o del debitore, entro cinque giorni dall'udienza.

All'udienza di cui all'articolo 569 del Codice di procedura civile il giudice, sulla base della relazione del-

l'esperto e le osservazioni delle parti, si determina il prezzo base. Se questo 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 entro i successivi cinque valuta l'ammissibilità; in mancanza, sempre entro cinque giorni, 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 miglior offerente. Da ultimo, su istanza dell'aggiudicatario, il giudice autorizza il trasferimento dell'immobile mediante atto negoziale e ordina

la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. Il notaio stipulante trasmette copia dell'atto al cancelliere o al professionista delegato, che provvedono al deposito nel fascicolo della procedura.

In attesa che la prassi faccia emergere gli esiti di questo istituto, è ragionevole sollevare alcuni interrogativi. L'offerta amica, intervenendo dopo che lo stimatore ha trasmesso la bozza dell'elaborato alle parti ricevendo eventuali osservazioni, non potrà essere inferiore al prezzo di mercato. Escludendo la remota ipotesi di assenza di accordo tra l'offerente e il debitore affinché quest'ultimo possa continuare ad abitare l'immobile con la sua famiglia (quale altro motivo potrebbe spingerlo ad adoperarsi nella ricerca di un acquirente?), non si comprende per quale motivo razionale il terzo possa offrire il prezzo pieno dell'immobile come libero per ottenerlo occupato da un'indempiente quale è l'esecutato.