

Il valore di stima guida la vendita diretta dell'immobile pignorato

Esecuzione forzata. Il debitore resta in gioco con la possibilità di indicare l'acquirente ma il prezzo non deve essere inferiore a quello fissato in perizia

Giovanni Esposito

Ultima riforma del processo civile, aggiungendo l'articolo 568-bis al Codice di procedura civile, introduce nell'esecuzione forzata l'istituto della vendita diretta. Istituto già presente (anche se in termini diversi) in ambito fallimentare, in virtù del quale è data facoltà al debitore di depositare, nel termine di dieci giorni dall'udienza per la comparizione delle parti, una istanza per avviare il procedimento di vendita dell'immobile pignorato (o uno degli immobili pignorati) ad un offerente da lui individuato, materno rispetto alla procedura di espropriazione, disposto ad offrire un prezzo non inferiore a quello di stima. La nuova procedura può essere utilizzata sui pignoramenti iscritti a partire dal 1° marzo 2023.

L'istanza, che può essere formulata una sola volta e rimane irrevocabile per centoventi 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 sopra richiamata.

All'udienza il giudice, sulla base della relazione dell'esperto e le osservazioni delle parti, 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 giorni 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, il quale dispone di novanta giorni per effettuare il saldo prezzo.

Dall'ultimo, su istanza dell'aggiudicatario, il giudice - in luogo del decreto predisposto dal professionista delegato e pronunciato dallo stesso - autorizza il trasferimento dell'immobile mediante atto negoziale e ordina, contestualmente alla trascrizione di quest'ultimo, 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.

L'intento è quello di accelerare il procedimento e contenerne i costi, attraverso la collaborazione del debitore, il quale può avere interesse a farsi parte attiva nella ricerca di un acquirente, sia per velocizzare le operazioni di vendita e giungere più rapidamente alla definizione del procedimento sia per evitare il deprezzamento del bene, che si verifica, a volte, per effetto del meccanismo dei ribassi. Allo stesso modo si rende favorevole, per l'acquirente, l'acquisto del bene, in ragione della verifica giudiziale dei presupposti e, soprattutto, dell'assunzione dei costi del trasferimento e della cancellazione dei gravami a carico della procedura.

In caso di accordo dei creditori la soluzione di un procedimento di vendita diretta a prezzo base senza la procedura competitiva offre al debitore

un istituto appetibile, alternativo alla vendita ordinaria, senza alterare gli equilibri e senza pregiudicare gli interessi delle parti nel processo esecutivo: infatti il creditore vende ad un prezzo non ribassato e in tempi ristretti, mentre il debitore soddisfa i debiti senza esdebitazione. In presenza di opposizione, si apre la gara con termini più accelerati rispetto a quelli ordinari. Pur osservando l'assenza di elementi sufficienti per comprendere se il nuovo istituto avrà diffusione e se si rivelerà efficiente ed efficace nel per-

guire gli obiettivi prefissati, nella prospettiva di un prezzo di stima congruo (diversamente il ceto creditorio e l'esecutato ne subirebbero una perdita vanificando l'obiettivo perseguito dalla riforma), è legittimo interrogarsi su quali possano essere le lecite (permane il divieto di cui all'articolo 579 del Codice di procedura civile) argomentazioni in mano al debitore per persuadere un terzo ad accettare le incertezze di tale procedura e tollerare una non immediata liberazione dell'immobile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I tempi. La nuova procedura riguarda i pignoramenti iscritti dal 1° marzo 2023

Vittorio Emanuele II ULTIMO E PRIMO RE

1849/61
20 Lire Regno di Sardegna
Oro 900

1861/78
20 Lire Regno d'Italia
Oro 900

IL FASCINO DELLA STORIA, IL VALORE DELL'ORO

Vittorio Emanuele II, ultimo Re di Sardegna e primo Re d'Italia, fu uno dei protagonisti dell'unità d'Italia. Con Bolaffi, oggi puoi possedere due autentici marenghi d'oro conati durante i suoi regni, a condizioni molto particolari. Puoi avere le due monete **a soli € 1.150** anziché € 1.335, racchiuse in un prestigioso cofanetto e corredate dallo splendido volume "Il Marengo nella Storia d'Italia", oppure acquistarle singolarmente, in entrambi i casi con la possibilità di dilazionare il pagamento in più rate.

PER MAGGIORI INFORMAZIONI 011 056 85 27 | info@bolaffi.it

APPROFITTA SUBITO
DELL'OFFERTA SU
WWW.SHOP.BOLAFFI.IT

BOLAFFI
Collezionismo dal 1890