

La recente legge 80/05 (conversione del D.L. del 14 marzo 2005), ora pubblicata sulla G.U., ha introdotto una serie di novità che investono sostanzialmente due argomenti primari.

Il primo e più noto per essere stato oggetto già di articoli di stampa e di commenti “specializzati” è quello relativo ad una **parziale modifica della legge fallimentare** che prevede in particolare:

- a) una diversa regolamentazione dell’azione revocatoria ex art 67 L.F.
- b) una rivisitazione della procedura di concordato preventivo
- c) una delega al Governo per una riforma più generale delle procedure concorsuali da effettuare entro 180 gg nel rispetto di alcuni principi fra i quali – per quello che più ci interessa - quello di una semplificazione del procedimento di verifica, di un ampliamento dei poteri del comitato dei creditori , di uno snellimento della procedura di riparto dell’attivo e di un obbligo per il curatore di presentare un programma di liquidazione con indicazione dei tempi e delle modalità di realizzo.

Le ulteriori novità più interessanti , e forse inattese almeno per quanto attiene alle tempistiche , riguardano invece una riforma profonda ed incisiva di molte norme regolanti il processo esecutivo immobiliare.

Cercheremo in questa sommaria analisi di evidenziare le novità più importanti riservandoci in un secondo tempo di approfondirne l’interpretazione autentica (alla luce anche dei primi commenti e dei lavori parlamentari che ne hanno accompagnato la genesi) e di individuarne gli impatti sulle ns. prospettive ed attività processuali varie.

La novella introdotta con la presente legge ha inteso recepire in parte prassi e attività già in essere presso alcuni tribunali ed imprimere al processo di esecuzione una serie di modifiche che , se correttamente recepite , dovrebbero comportare uno snellimento della procedura stessa , la riduzione circa l’utilizzo di strumenti dilatori da parte dei debitori ed una possibilità di maggiore e diversa partecipazione alle **aste immobiliari** nel cui campo vengono operati numerosi interventi di natura legislativa che impatteranno con le nostra attività. (nuovi compiti del custode , modifica regime delle offerte, delle cauzioni , dei ribassi in caso di diserzione , di offerte in aumento ecc.)

Per comodità di lettura del testo adotteremo ora lo stesso schema seguito dalla legge 80/05 che amplia l’art 2 del D.L. 35/2005 (disposizioni in materia fallimentare processuale civile e di libere professioni) introducendo un terzo comma che **contiene la modifica e/o la sostituzione di decine di articoli di ns. interesse.**

Lo schema seguito dal legislatore è l'ordine degli articoli previsto dal codice di procedura civile oggetto di "rivisitazione" e, al fine di lasciare ai vari operatori un congruo lasso di tempo per l'analisi delle nuove norme e la "metabolizzazione" delle varie novità, è stato previsto che le disposizioni in tema processuale **entrino in vigore centoventi giorni dopo la pubblicazione sulla G.U.**

Passiamo ora all'indicazione delle principali modifiche.

Art. 474 (titolo esecutivo) .

Vengono introdotti fra i titoli esecutivi "atti" e "scritture private autenticate"; si estende quindi la possibilità di agire esecutivamente includendo altre categorie di atti non previste in precedenza.

Art. 492 (forma del pignoramento) .

In questo caso due sono le novità principali : una l'invito rivolto al debitore ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune del giudice competente (per l'esecuzione) con avvertenza che in mancanza le notifiche verranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice.

L'altra è che l'ufficiale giudiziario può, su richiesta del creditore e autorizzazione del G.E., utilizzare lo strumento dell'Anagrafe tributaria (o altre banche dati pubbliche) per la ricerca dei beni da sottoporre ad esecuzione

Queste due novità dovrebbero da una parte ridurre le possibilità di opposizioni (spesso dilatorie) del debitore per motivi formali di mancata ricezione delle notifiche, mentre nel secondo caso, qualora esso possa essere reso concretamente aggiornabile, la nuova formulazione dovrebbe consentire ai creditori di avere una visione più completa circa la situazione patrimoniale del debitore.

Art. 495 (conversione del pignoramento)

Importante e storica introduzione di un diverso termine temporale circa la possibilità di utilizzare lo strumento della conversione la quale non sarà più richiedibile "in ogni momento anteriore alla vendita" bensì "**prima che sia disposta la vendita ai sensi dell'art. 569 cpc**". In una interpretazione rigorosa e letterale della norma stessa, la conversione può quindi essere richiesta solamente in una fase ben precisa della procedura : entro e non oltre il momento della prima u.c.p.

In altri termini una volta messo in moto il meccanismo che porterà all'asta (anche attraverso l'istituto delle deleghe che come si vedrà in seguito sono ampliate ad altre categorie) il debitore non potrà esercitare la facoltà di richiedere la conversione del pignoramento.

Nella diversa ipotesi più estensiva invece il momento preclusivo per la presentazione della richiesta di conversione potrebbe essere individuato nel momento (successivo) della emissione dell'ordinanza di vendita.

Ad attenuare la portata della novella il termine di rateizzazione del credito viene portato da 9 a 18 mesi.

In tali ipotesi sarà cura dei ns. avvocati esterni far introdurre prassi di controllo presso i vari tribunali finalizzate alla fissazione di una o due udienze intermedie per la verifica sulla regolarità dei pagamenti da parte del debitore al fine di scongiurare un blocco della procedura stessa di un anno e mezzo.

A nostro avviso l'anticipazione del termine per la richiesta della conversione introdotto con la riforma potrebbe comportare qualche problema nelle ipotesi frequenti in cui i ns avvocati esterni presentino istanze per l'anticipazione di detta udienza . In tali casi infatti le istanze potrebbero non essere accolte dal G.E. sul presupposto che la nostra iniziativa verrebbe a limitare , dal punto di vista temporale , il diritto del debitore ad richiedere la conversione stessa.

Art. 499 (intervento dei creditori)

La riforma non prevede più la possibilità di interventi da parte di creditori non muniti di titolo esecutivo (salvo coloro che al momento del pignoramento avevano un diritto di prelazione o avevano eseguito un sequestro sui beni pignorati) .

Da non sottovalutare inoltre , per i motivi di cui appresso , l'ulteriore modifica che prevede la possibilità per il creditore pignorante di indicare ai creditori chirografari (intervenuti tempestivamente) ulteriori beni pignorabili del debitore affinché essi procedano ad una **estensione del pignoramento**. In difetto di tale estensione del pignoramento i creditori procedenti hanno diritto di essere loro preferiti in sede di distribuzione del ricavato.

A ben vedere questa novità potrebbe anche comportarci benefici economici in sede di distribuzione somme. Infatti , nella frequente ipotesi di ricalcolo del credito ex art 2855 c.c. e laddove in ogni caso il nostro credito chirografario sia sottoposto a concorso con altri crediti di pari rango, gli altri creditori chirografari - che non abbiano ottemperato al predetto invito di estensione del pignoramento ad altri beni del debitore introdotto dal legislatore - saranno “posposti” al nostro credito.

Art. 512 (risoluzione controversie)

A differenza della previgente normativa in cui si apriva una fase cognitiva ora il G.E. “sentite le parti e compiuti i necessari accertamenti provvede con ordinanza impugnabile ex art. 617 2 c.”

La novità è dunque importante : in sede di controversie sulla distribuzione del ricavato non si procederà più con un ordinario giudizio di cognizione e ciò comporterà: l'eliminazione delle conseguenti incombenze processuali (costituzione in giudizio, verifica di eventuali litisconsorzi, istruttoria, provvedimento decisorio nella forma di sentenza , eventuale impugnazione con appello ecc) , ed anche un risparmio di tempi (si auspica) e di costi.

Il nuovo procedimento verrà dunque regolato da una fase di **sommatoria istruttoria** e terminerà con un' **ordinanza impugnabile nelle forme dell'opposizione agli atti**

esecutivi (in proposito si anticipa che i termini previsti dall'art. 617 cpc vengono portati da 5 a 20 giorni).

Con la predetta ordinanza il G.E. può inoltre sospendere “in tutto o in parte la distribuzione della somma ricavata”. In questo caso il nuovo e diverso tenore letterale della norma non appare mutare sostanzialmente la vecchia normativa in cui il G.E. aveva a nostro avviso lo stesso potere di procedere a “parziali distribuzioni di somme”.

Art. 534 bis (delega delle operazioni di vendita)

Viene previsto l'**allargamento della delega** per le operazioni di vendita (ed altre formalità previste dall'art. 591 bis al quale si rimanda) anche ad altri professionisti quali “**avvocati , dottori commercialisti o esperti contabili** “ iscritti in appositi elenchi (per cui si rinvia invece all'art. 179 ter disp.att. c.c.).

A fronte di tale nuova previsione normativa occorre osservare che se da una parte si può temere un'eccessiva frammentazione di tali attività nelle varie categorie anzidette e ad un diffondersi di figure non particolarmente “qualificate” e “ professionali” su una materia che presuppone una serie di conoscenze tecniche molto specifiche , dall'altra occorre tenere presente che fra le “nuove figure” delegate gli avvocati sono senz'altro in grado di occuparsi di tali attività (e vari avvocati stessi lavorano al giorno d'oggi per conto di Notai ai quali è stata delegata la vendita) e fra i commercialisti molti si sono occupati di queste problematiche nelle veste di curatori fallimentari.

Inoltre il legislatore ha provveduto ad inserire (nel richiamato art. 179 ter) un più rigoroso sistema di selezione di tali professionisti ed un **sistema “sanzionatorio”** di cancellazione dagli elenchi (per un periodo da 3 a 6 anni) di quei nominativi per i quali è stata disposta la revoca di un incarico in conseguenza del mancato rispetto di termini o direttive del G.E.

Art. 557 (deposito atto di pignoramento)

Per i legali esterni il termine del deposito in cancelleria del titolo esecutivo e del precetto è stato aumentato a 10 giorni (anziché 5). Novità a prima vista di scarso interesse essendo stato già qualificato il precedente termine come non perentorio.

Art. 559 (custodia dei beni pignorati)

Art. 560 (modo della custodia)

L'istituto della custodia , come vedremo , risulta particolarmente modificato dalla novella legislativa.

Premesso che come in precedenza il debitore è costituito custode dell'immobile al momento del pignoramento, e che resta la possibilità di una sua revoca su istanza del creditore, vengono ora introdotte le seguenti novità :

- a) “**il G.E. provvede a nominare una persona diversa quando l'immobile non sia occupato dal debitore**”
- b) “**il G.E. provvede alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti**” e

- c) **”il G.E. , se custode ...è il debitore** e salvo che per la particolare natura (dei beni) ritenga che la sostituzione non abbia utilità , **dispone** , al momento in cui pronuncia l’ordinanza con cui autorizza la vendita o disposta la delega... **che custode ...sia la persona incaricata delle dette operazioni.”**
- d) **“i provvedimenti di nomina e revoca del custode nonché l’autorizzazione** (a dare in locazione l’immobile) **o la sua revoca , sono dati con ordinanza non impugnabile .** Tale ordinanza costituisce titolo esecutivo per il rilascio del bene.
- e) al custode spetta anche il compito di **far visionare l’immobile** ai potenziali offerenti ed in ogni caso deve provvedere all’amministrazione e gestione dell’immobile nonché ad esercitare le azioni finalizzate ad ottenerne la disponibilità.

Le novità quindi come si rileva sono molto importanti soprattutto in quanto viene potenziata la figura e risultano accresciuti i poteri del custode a scapito forse delle esigenze del debitore ma soprattutto nell’interesse di un più proficuo svolgimento della procedura di realizzo forzoso.

Proprio perseguendo tale ultima finalità il legislatore , mutuando inoltre esperienze già in uso presso altri Tribunali e con l’obiettivo di una più diffusa partecipazione all’asta dell’immobile, ha cercato di eliminare uno dei motivi che scoraggiavano gli interessati ad avvicinarsi al mondo delle aste giudiziarie : l’impossibilità di poter vedere direttamente l’immobile da acquistare.

La nuova normativa invece consente agli eventuali offerenti di poter **accedere alla visione dell’immobile** tramite, appunto, la figura del custode che dovrà organizzarsi in tal senso e la riforma voluta dal legislatore assegna al custode anche il potere-dovere di attivarsi per il rilascio del bene stesso con le intuibili ripercussioni positive circa l’appetibilità degli immobili e con indubbi benefici per gli aggiudicatari che verrebbero ad acquisire un bene libero da occupanti.

In caso di rilascio dopo l’asta peraltro si segnala l’ulteriore novità di **un’udienza di audizione delle parti** in cui deve essere sentito (anche) l’aggiudicatario.

Infine riteniamo che la nuova formulazione dell’art. 569 in cui viene riportato al 3 comma che “Il G.E. provvede alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti” attribuisca un vero e proprio **potere di revoca d’ufficio del custode** stesso laddove fino ad ora tale sostituzione avveniva pressoché solo su istanza motivata di parte.

Art. 563 (condizioni e tempo dell’intervento)

L’articolo è stato **abrogato.**

Si ribadisce che ora è consentito **solo l’intervento di creditori muniti di titolo esecutivo , in tale ottica sono stati quindi modificati gli artt. 564, 565 e 566**

Art. 567 (istanza di vendita)

Il termine originario di 60 gg per il deposito della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva **viene elevato a 120 gg**. Inoltre questo termine può essere “**prorogato una sola voltaper giusti motivi e per una durata non superiore ad ulteriori 120 gg**”

In caso di mancato rispetto dei termini il G.E dichiara con ordinanza l'**estinzione** dell' intera procedura esecutiva (con cancellazione della trascrizione del pignoramento) o l'**inefficacia parziale del pignoramento limitatamente** cioè , in caso di più immobili , a quelli per i quali non si è provveduto al deposito della documentazione. Interessante evidenziare che viene così colmata una lacuna della precedente formulazione che prevedeva in queste ipotesi l' estinzione della procedura esecutiva lasciando ampio spazio ad interpretazioni restrittive che travolgevano l'intera esecuzione non salvaguardando , **in caso di più immobili**, quelli con la relativa documentazione depositata regolarmente.

Art. 569 (provvedimento per l'autorizzazione della vendita)

La novità è costituita da una **completa riformulazione** dell'articolo al quale si rimanda e da cui emergono :

- a) l'introduzione di un **doppio termine** (riteniamo semplicemente ordinatorio quindi di scarso impatto sulle tempistiche) per lo svolgimento dell'attività del G.E. ;
- b) l'introduzione di un articolo, il 173 bis disp.att., in cui viene per la prima volta **regolamentata a livello legislativo l'attività ed i compiti del CTU** (fra cui quello di inviare copia della perizia al creditore procedente o intervenuti) ;
- c) **la possibilità , se le parti sono d'accordo , di “privilegiare” la forma della vendita senza incanto**

Dopo il deposito della documentazione ipocatastale il G.E. infatti deve **entro 30 gg. convocare , con apposito provvedimento , il perito** per il giuramento e **fissare – entro i 90 gg successivi – l'udienza di prima comparizione parti**. In teoria quindi secondo la nostra interpretazione entro un massimo 120 gg dal deposito della ipocatastale si dovrebbe pervenire alla udienza di (prima) comparizione delle parti. (segnaliamo che secondo una lettura rigorosa e formale del testo a tale udienza si dovrebbe inoltre pervenire con la CTU già espletata e conoscendo i tempi delle perizie riteniamo di difficile applicazione tale norma)

Recepando le varie prassi in uso nei maggiori Tribunali il legislatore passa poi a **delineare fin nei dettagli l'attività del perito** con particolare attenzione allo stato di possesso e/o di occupazione del bene , ai vincoli ed oneri che saranno a carico dell'aggiudicatario , al controllo della regolarità della documentazione ipocatastale. Inoltre il **CTU sarà tenuto , entro 45 gg. dal termine per il deposito della perizia, ad inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti** . Viene altresì concessa ,

nell'ultimo comma dell'art. 173 bis , la facoltà agli interessati di depositare note sull'attività peritale , ma , al fine di ottenere la presenza del perito all'udienza di c.p. per i necessari chiarimenti , tali note dovranno essere trasmesse al CTU almeno 15 gg prima dell'udienza stessa (in caso contrario il G.E. dovrà fissare una ulteriore udienza in data successiva)

Nell'udienza prevista in detto articolo inoltre le parti “possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita” ed appunto in tale sede il G.E. **potrà disporre la modalità di vendita senza incanto in caso di mancata espressa dichiarazione di scelta di vendita con incanto.** Questo istituto che nella prassi ha avuto per vari motivi scarsa applicazione negli ultimi tempi è stato invece oggetto di rivalutazione e applicazione in alcuni Tribunali.

Art. 571 (offerte di acquisto nella vendita senza incanto)

Art. 572 (deliberazione dell'offerta)

Art. 573 (gara fra offerenti)

Come anticipato risulta **riformata la procedura della vendita senza incanto** e nel rimandare ai predetti articoli che sostituiscono i precedenti segnaliamo in particolare che l'offerta dovrà ora essere presentata nei termini indicati :

- **in busta chiusa ,**

- con la cauzione prescritta e

- **che se risulta superiore ad un quinto del valore dell'immobile determinato dal G.E. ex art 567 c.p.c. l'offerta risulta (automaticamente) accolta** mentre , se inferiore, il G.E. “non può fra luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore precedente ovvero se il G.E. ritiene che vi è seria possibilità di migliore vendita” all'incanto.

Art. 576 (contenuto del provvedimento che dispone la vendita)

L'unica variante è costituita dall'introduzione di un **limite all'ammontare della cauzione che dovrà versare l'offerente la cui soglia massima viene indicata in una decimo del prezzo base d'asta.**

Con questo intervento il legislatore ha inteso uniformare l'ammontare delle cauzioni la cui entità variava da tribunale a tribunale e spesso anche nell'ambito dello stesso tribunale verificandosi le ipotesi più disparate con cauzioni oscillanti fra il dieci fino al venti per cento del prezzo base e con motivo di confusione ed incertezza fra gli offerenti.

Rimangono invariate le altre disposizioni sui poteri del G.E. in tema di possibilità di formare più lotti, di pubblicità , termini per l versamento del saldo prezzo ecc.

Art. 580 (prestazione della cauzione)

L'articolo in questione viene interamente sostituito dalla nuova formulazione che introduce in particolare :

- a) l'abolizione del deposito da parte dell'offerente delle spese di vendita (importi variamente determinati dai tribunali e oscillanti intorno al dieci – venti per cento del prezzo base),
- b) la previsione della **immediata restituzione** della cauzione in caso di mancata aggiudicazione,
- c) la **“sanzione”** prevista per l'offerente che abbia **“omesso di partecipare....senza giustificato motivo”** all'incanto prevedendo , in tale caso, il diritto alla **restituzione** all'offerente non dell'intera cauzione ma della stessa nella **misura limitata ai nove decimi** .

Con tale novella si è inteso dunque :

- da una parte favorire il maggiore afflusso degli offerenti alle aste mediante una riduzione dell'importo da anticipare (in tal senso deve essere interpretata la decisione di eliminare del deposito l'importo previsto a titolo di anticipo delle spese di vendita) e l'introduzione di una **“immediatezza”** nella restituzione della cauzione non prevista dalla precedente formulazione del codice ,
- dall'altra scoraggiare e disincentivare il frequente ricorso alle offerte strategiche o di disturbo imponendo all'offerente di partecipare all'incanto (salvo giustificato motivo da supportare idoneamente sotto il profilo probatorio) pena la **perdita di un decimo della cauzione che , come recita la nuova formulazione viene “trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione”**.

Art. 584 (offerte dopo l'incanto)

Completamente riformata la disciplina delle offerte in aumento infatti :

- a) l'offerta deve essere superiore **di un quinto** di quello raggiunto nell'incanto (laddove prima come si rammenterà era di un sesto), **sempre nel termine di dieci gg, e salvo quanto appresso specificato,**
- b) **la cauzione che dovrà essere versata dovrà essere pari al doppio di quella prevista per la gara precedente** , in altri termini la cauzione dovrà essere pari a due decimi (veti per cento) del prezzo base d'asta,
- c) la Cancelleria sarà tenuta a dare comunicazione della nuova gara all'aggiudicatario provvisorio,
- d) il G.E , sempre tramite la Cancelleria , **fisserà un (ulteriore) termine perentorio entro il quale potranno essere effettuate altre offerte** ,
- e) **i partecipanti alla nuova gara saranno : i nuovi offerenti, l'aggiudicatario provvisorio ed i precedenti offerenti (i quali dovranno integrare la cauzione originariamente fissata per la prima gara),**
- f) **in caso di diserzione dell'incanto in aumento di quinto le cauzioni verranno trattenute nella esecuzione, rimanendo l'immobile aggiudicato definitivamente all'aggiudicatario.**

Si rilevano quindi una serie di importanti modifiche delle quali indichiamo brevemente i principi ispiratori .

Verificata nella prassi una frequente utilizzazione strumentale e dilatoria di tale gara in aumento si cerca , con la nuova formulazione , di disincentivare il ricorso a questo istituto mediante **l'elevazione** della misura dell'aumento stesso (da un sesto ad un quinto) , dell'importo della cauzione (che viene raddoppiata) e l'introduzione della **perdita della cauzione** in caso di diserzione.

Il legislatore ha infine inteso provvedere ad una disciplina univoca della nuova gara in aumento, determinando espressamente con la nuova norma chi dovranno essere i soggetti abilitati alla partecipazione al nuovo incanto e accogliendo quindi un orientamento giurisprudenziale di tipo estensivo che lasciava, molto sinteticamente, la **possibilità di partecipazione a tutti gli interessati** (anche se in vari tribunali l'interpretazione era più restrittiva).

L'apertura "espressa" a più partecipanti non può ovviamente che essere positiva sotto tutti i punti di vista , porterà beneficio a tutte le parti del processo di esecuzione forzata ed impedirà il sorgere di controversie giudiziarie sull'applicazione dell'istituto stesso con risparmio di tempi e di costi.

Art. 585 (versamento del prezzo)

Viene introdotto un terzo comma al quale si rimanda .

In breve si può sottolineare che, considerato l'uso sempre più frequente da parte degli aggiudicatari dello strumento dell'erogazione di un finanziamento per fare fronte al prezzo di aggiudicazione, **"mediante il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura"**, il legislatore è opportunamente intervenuto sulla materia specifica superando alcuni ostacoli collegati con l'iscrizione dell'ipoteca da parte della banca mutuante sull'immobile aggiudicato e oggetto del decreto di trasferimento (**"...il Conservatore dei RRII non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"**) .

In questo modo si sono superate una serie di problematiche sollevate anche in sede ABI dagli istituti mutuanti circa la validità del meccanismo che portava all'iscrizione dell'ipoteca in assenza di un intervento legislativo di natura applicativa come quello adottato con la odierna riforma.

Art. 586 (trasferimento del bene espropriato)

Rimane la possibilità per il G.E. di "sospendere la vendita quando il prezzo offerto venga ritenuto notevolmente inferiore a quello giusto" ed in questo caso forse meglio avrebbe fatto il legislatore ad abolire questa formulazione normativa (fonte di mutevoli interpretazioni e spesso utilizzata in modo dilatorio dagli esecutati) o a disciplinarla in maniera più chiara.

Per il resto , al fine di superare alcuni contrasti applicativi della precedente norma , il primo comma dell'articolo ora specifica che il G.E. con il decreto di trasferimento **"ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento"**

Art. 588 (termine per l'istanza di assegnazione)

Art. 589 (istanza di assegnazione)

Art. 590 (provvedimento di assegnazione)

I tre articoli sono stati interamente sostituiti.

La facoltà prevista per ogni creditore di richiedere l'assegnazione dell'immobile in caso di esito negativo dell'incanto al prezzo di perizia **viene modificata in quanto ora potrà essere presentata “entro il termine di dieci prima dell'incanto” e sarà efficace se l'asta vada deserta .**

Inoltre è ora prevista la possibilità in caso di unico creditore procedente di versare per ottenere l'assegnazione **“la differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire , oltre le spese”**.

Art. 591 (provvedimento di amministrazione giudiziaria o di nuovo incanto)

Rimane la possibilità di ricorrere allo strumento dell'amministrazione giudiziaria , istituto che ha trovato scarsissima applicazione nella prassi giudiziaria (rammentiamo in proposito alcuni casi isolati presso il Tribunale di S. Maria Capua Vetere intorno alla fine degli anni '80) .

Importante novità invece per quel che attiene alla fissazione di un nuovo incanto a prezzo ribassato : la misura del ribasso aumenta da un quinto ad un quarto, inoltre il G.E. fissa un nuovo termine (compreso fra 60 e 90 gg.) entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto ex art 571 cpc (vendita senza incanto).

In questo caso dunque il legislatore , prendendo atto della frequente ipotesi di diserzione delle aste conseguente al mancato allineamento fra i valori delle perizie (spesso risalenti a molti anni addietro) e i nuovi valori del mercato immobiliare , è intervenuto aumentando l'entità in percentuale su cui operare i ribassi d'asta.

A titolo esemplificativo facciamo rilevare che con il vecchio sistema si raggiungeva la metà dell'originario valore di CTU al quarto incanto, con la nuova norma analogo risultato lo si raggiunge al terzo incanto con conseguente anticipazione di tempi e risparmio di costi.

Di rilievo anche la novità di introdurre dopo un'asta deserta la possibilità di ricorrere (nuovamente) all'offerta in busta chiusa prevista nella disciplina della vendita senza incanto.

Segnaliamo inoltre che non appare chiaro come verrà applicata questa “sovrapposizione” fra vendita con e senza incanto e come verrà interpretato il combinato disposto del presente articolo con gli artt. 571 e 568 cpc in cui si prevede che l'offerta deve essere pari al prezzo di CTU.

Su questi punti occorrerà approfondire l'argomento e verificare le nuove prassi che verranno adottate presso i vari tribunali.

Art. 591 bis (delega delle operazioni di vendita)

Come anticipato in sede di commento dell'art. 534 c.p.c. sono state individuate altre figure professionali oltre il Notaio alle quali possono essere delegate le operazioni di vendita .

Sostanzialmente inalterati permangono i compiti e le attività che i professionisti dovranno compiere nell'espletamento della delega.

Ovviamente fra le attività sono state inserite anche quelle – se le parti sono d'accordo- di ricorrere alle modalità di vendita senza incanto (nella sua nuova formulazione come prima specificata) , inoltre il professionista nell'avviso di vendita con incanto è tenuto ad inserire determinate indicazioni di carattere urbanistico , richiamate dall'art 173 quater , tramite le quali l'aggiudicatario , nell'ipotesi di cui al combinato disposto degli artt 30 e 46 T.U. 6 giugno 2001 n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) , ha la possibilità di presentare la domanda in sanatoria entro centoventi gg. dalla notifica del decreto di trasferimento.

Infine, accogliendo l'orientamento giurisprudenziale ormai prevalente , il legislatore ha statuito espressamente che **contro il decreto di trasferimento è proponibile l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c.** . Qualche perplessità a ns. avviso sovviene ora circa l'applicabilità di tale impugnazione nelle procedure concorsuali dove permane maggiormente preferibile l'ipotesi del **reclamo al tribunale fallimentare ai sensi dell'art. 26 L.F.**

Art. 600 (convocazione dei comproprietari)

In tema di espropriazione di beni indivisi il secondo comma dell'art. 600 viene sostituito con altro comma in cui si prevede che , **se non è richiesta o non è possibile la separazione in natura , deve essere disposta la divisione salvo che il G.E. non ritenga “probabile la vendita della quota indivisa” almeno al prezzo di CTU.**

Da segnalare che l'art 181 disp. att. c.p.c. nella sua nuova formulazione attribuisce ora la competenza **esclusiva** per la divisione al G.E. (laddove era prima previsto che potesse essere competente anche altro giudice)

Art. 615 (opposizione all'esecuzione – forma dell'opposizione)

Nell'ipotesi di opposizione al precetto (nella fase cioè antecedente all'inizio dell'azione esecutiva) la riforma introduce , a differenza della previgente normativa , la possibilità per il giudice competente di **“sospendere , concorrendo gravi motivi e su istanza di parte , l'efficacia del titolo esecutivo”.**

Art. 617 (opposizione agli atti esecutivi)

Il breve termine perentorio di cinqui gg. è stato elevato a venti gg.

Art. 624 (sospensione per opposizione all'esecuzione)

In caso di opposizione all'esecuzione ex art. 615 , e di terzo ex art. 619 c.p.c. , il G.E. continua ad avere la **possibilità di sospendere l'esecuzione su istanza di parte e concorrendo gravi motivi.**

Tuttavia , a differenza della precedente formulazione , viene ora specificato che contro l'ordinanza che provvede sulla sospensione è ammesso , come mezzo di impugnazione , il rimedio del **reclamo ex art. 669 terdecies.**

Rammentiamo che in precedenza l'impugnativa era stata correttamente individuata dalla giurisprudenza dominante nella forma dell'opposizione agli atti esecutivi.

La procedura che ora si apre in seguito al gravame contro il provvedimento che nega o autorizza la sospensione viene sostanzialmente equiparata a quella di impugnazione degli atti nell'ambito dei provvedimenti cautelari.

Il legislatore ha dunque disciplinato tale ipotesi prevedendo che il reclamo previsto dalla norma in questione debba essere presentato entro il **termine perentorio di 15 gg.** dal giorno della **“pronuncia (del provvedimento) in udienza , ovvero dalla comunicazione o notificazione se anteriore”.**

Resta invariata la competenza (il Collegio) e la tempistica sul provvedimento che decide sul reclamo (venti gg. dal deposito del ricorso che non sospende l'esecuzione del provvedimento oggetto di impugnazione).

Art. 624 bis (sospensione su istanza delle parti)

Il legislatore ha preso atto che nel corso delle esecuzioni debitore e creditori ricorrono sempre più spesso alle ipotesi di piani di rientro dei crediti in via stragiudiziale .

Attesa l'entità dei crediti sovente poi questi accordi prevedono versamenti diluiti in un ampio arco temporale ed in tale ottica le parti sono costrette a richiedere , nelle more , uno o più rinvii di udienze sino al termine del piano di rientro concordato.

Giudici e notai delegati si sono finora variamente atteggiati a fronte di queste esigenze delle parti oscillando da casi di benevolo accoglimento (anche ripetuto) di tali istanze , a casi di maggiore rigore con immediato diniego circa la richiesta di “sospensione” (in senso atecnico) dell'esecuzione in corso.

La novella provvede dunque a disciplinare l'esercizio di questa facoltà delle parti ed introduce a riguardo la possibilità per il G.E. “su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo sentito il debitore, di sospendere il processo fino a ventiquattro mesi. La sospensione è disposta per una sola volta.”

Inoltre questo provvedimento di sospensione sarà “revocabile in qualsiasi momento, anche su richiesta di un solo creditore e sentito comunque il debitore”.

Alla luce di questa nuova normativa appare dunque opportuno per i creditori mantenere gli accordi che prevedono composizioni bonarie entro il termine massimo di due anni , non potendosi “garantire” al debitore una fase di “stallo” della procedura esecutiva per un periodo superiore. Il debitore viceversa dovrà essere maggiormente attento agli impegni assunti potendo beneficiare del

“blocco” della procedura per una sola volta e potendo tale beneficio essere revocato su richiesta (motivata aggiungiamo noi) di un creditore.

Riteniamo probabile infine – salvo le necessarie verifiche in sede di attuazione della norma - che la nuova disciplina possa giustificare maggiormente un atteggiamento , da parte degli organi della procedura , finalizzato , più che a concedere semplici rinvii, ad “obbligare” le parti (in caso di comune volontà di non dare impulso all’azione esecutiva) all’utilizzo della nuova facoltà prevista dalla norma in esame che ne circoscrive la durata e l’applicazione .

Con questo articolo è terminata l’analisi di quelle **norme** strettamente attinenti alla nostra operatività .

Indichiamo ora alcune ulteriori interessanti novità contenute nelle **disposizioni di attuazione del codice procedurale**

Art. 173 bis disposizioni di attuazione c.p.c. (contenuto della relazione di stima e compiti dell’esperto)

Rimandiamo al commento dell’art. 569 rammentando i vari compiti e soprattutto le tempistiche che il legislatore ha codificato circa l’attività del perito.

Dal nostro punto di vista segnaliamo che il progetto della riforma appare alquanto ambizioso in quanto , secondo il nuovo dettato normativo , la prima udienza di comparizione delle parti e il deposito della perizia (preceduto si rammenta dall’invio di copia della medesima al creditore per le sue valutazioni del caso) sono state fissate in **termini molto ristretti** , sicuramente lontani da quelli attualmente in uso nella maggior parte dei tribunali. Vedremo in proposito con quali iniziative giudiziarie si potrà richiedere il rispetto di queste limitate tempistiche tenendo conto che la prima impressione è che si tratti di termini semplicemente **ordinatori**.

Art. 173 ter disposizioni di attuazione c.p.c. (pubblicità avvisi su internet)

Con tale norma viene disposto che il Ministero della Giustizia stabilirà con decreto i siti internet ove sarà possibile pubblicare gli avvisi di vendita.

Art. 173 quater disposizioni di attuazione c.p.c. (avviso delle operazioni di vendita con incanto da parte del professionista delegato)

In questo caso rimandiamo al commento dell’art. 591 bis

Art. 187 bis disposizioni di attuazione c.p.c. (intangibilità nei confronti dei terzi degli effetti degli atti esecutivi compiuti)

La nuova norma prevede che **“In ogni caso di estinzione o chiusura anticipata del processo esecutivo avvenuta dopo l’aggiudicazione , anche provvisoria , o l’assegnazione, restano fermi nei confronti dei terzi aggiudicatari o assegnatari gli effetti di tali atti”**.

In altri termini il legislatore intende ribadire espressamente , in raccordo con l'art. 632 2 comma , **l'intangibilità nei confronti degli aggiudicatari** (o assegnatari) degli atti esecutivi **dopo** l'aggiudicazione specificando altresì (in contrasto con la giurisprudenza finora dominante e nella genericità della precedente formulazione) che **la norma si applica anche al caso dell' aggiudicazione non ancora divenuta definitiva** .

La novella , a nostro avviso , risponde certamente al principio di incentivare la partecipazione agli incanti e di **ampliare le tutele** di coloro che desiderano operare nel mondo delle aste immobiliari statuendo in maniera chiara ed univoca che, una volta avvenuta la gara e l'aggiudicazione , anche provvisoria, gli effetti di tali atti non possono essere travolti da eventuali successivi provvedimenti di estinzione dell'esecuzione.

Dal punto di vista dell'esecutato si rileva quindi che l'ultimo momento processuale di difesa dell'immobile diventa quello precedente all'incanto conclusosi con l'aggiudicazione al maggior offerente.

Naturalmente , per chiarezza di chi legge , rammentiamo che l'art. 632 c.p.c. prevede che , in caso di estinzione dell'esecuzione dopo l'aggiudicazione . le somme ricavate dalla vendita (i cui effetti traslativi nei confronti degli aggiudicatari sono salvi) vengono attribuite al debitore.

Alquanto oscura risulta infine l'ultima frase contenuta nell'articolo 187 bis laddove viene specificato che :”**dopo il compimento degli stessi atti , l'istanza di cui all'art. 495 c.p.c. , non è più procedibile**”. La nostra difficoltà di comprensione deriva dal fatto che **la conversione del pignoramento** risulta già disciplinata in senso innovativo dall'art. 495 c.p.c al quale si rinvia. Sul punto quindi ci riserviamo ulteriori approfondimenti.

Come sopra evidenziato le norme in questione saranno in vigore a partire dall' 11 settembre 2005 (centoventi giorni dalla pubblicazione sulla G.U.). In assenza di una disciplina transitoria si ritiene che le novità introdotte con la presente legge si applicheranno , a far data dall' 11 settembre 2005 , anche ai procedimenti in corso.