

Maria Laura Spada

*La vendita forzata immobiliare riformata dal decreto legge n. 83 del 2015**

SOMMARIO: 1. Premessa – 2. Le modifiche alla fase di autorizzazione alla vendita – 3. Segue. La nuova ordinanza di autorizzazione alla vendita – 4. Le nuove forme di pubblicità nell'espropriazione immobiliare – 5. La nuova vendita senza incanto e il rinnovato ruolo dell'assegnazione – 6. I nuovi provvedimenti relativi alla aggiudicazione – 7. Provvedimento di amministrazione giudiziaria o di incanto – 8. La 'nuova' delega delle operazioni di vendita

1. Premessa

Il d.l. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni in l. 132/2015 e recante «*Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*», ha introdotto importanti novità nell'ambito del processo esecutivo immobiliare¹.

Le nuove disposizioni perseguono l'obiettivo di migliorare l'efficienza delle procedure di esecuzione forzata di beni immobili e in particolare di predisporre una procedura di vendita più veloce e più accessibile ai potenziali acquirenti «attraverso un ammodernamento delle forme di pubblicità, l'istituzione di un portale delle vendite pubbliche, la modifica dei criteri di aggiudicazione dei beni, una significativa riduzione dei termini stabiliti per il compimento di adempimenti procedurali»².

* Il presente lavoro è in corso di pubblicazione, quale aggiornamento on line del volume «*Misure urgenti per la funzionalità e l'efficienza della giustizia civile*» (d.l. 12 settembre 2014, n. 132, convertito, con modificazioni, in l. 10 novembre 2014, n. 162) a cura di D. Dalfino, Giappichelli, Torino 2015.

¹ Il decreto legge del 27 giugno 2015 n. 83, pubblicato nella G.U. del 27 giugno 2015, n. 147 è stato convertito, con modificazioni, nella legge del 5 agosto 2015, n. 132, pubblicata nella G.U. del 20 agosto 2015 n. 192 – Suppl. Ord. n. 50. In generale, per un confronto tra vecchia e nuova disciplina anche a seguito delle ulteriori modifiche apportate dalla legge di conversione, v., *Tutte le modifiche al codice di rito*, in «Guida al Diritto», 2015, n. 37.

² Così, espressamente, nella parte introduttiva del testo del d.l. 83/2015, dove peraltro

In sostanza, si tratta di un nuovo sistema di liquidazione dei beni immobili diretto a soddisfare rapidamente il creditore ma soprattutto a consentirgli di vedere saldato il proprio credito senza subire il rischio di un deperimento o di una eccessiva svalutazione dei beni pignorati.

2. Le modifiche alla fase di autorizzazione alla vendita

Il legislatore, al fine di rendere più celere ed agevole la fase di liquidazione dei beni eseguiti, è intervenuto sulla fase autorizzativa della liquidazione stessa sia riducendo alcuni termini processuali, sia innovando i contenuti dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima dell'esperto.

Sotto quest'ultimo profilo, appare ragionevole ritenere che lo scopo del legislatore sia quello di rafforzare l'informativa diretta ai potenziali acquirenti che, indubbiamente, rappresentano i soggetti fondamentali della procedura esecutiva, soprattutto in chiave deflativa rispetto alle eventuali azioni esperite dall'aggiudicatario tese a far valere la mancanza di qualità del bene.

Per quanto concerne la fase di autorizzazione alla vendita, l'art. 13, comma 1°, lett. n) del d.l. 83/2015 ha, in primo luogo, dimezzato sia il termine per il deposito della documentazione ipocatastale, sia i termini di proroga che eventualmente possono essere concessi su richiesta di parte o d'ufficio dal giudice.

L'art. 567, 2° co., c.p.c., modificato dalla normativa in commento, dispone, infatti, che l'allegazione dei documenti ipocatastali ovvero sia il deposito dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (nonché i certificati notarili sostitutivi), dovrà essere effettuata a cura del creditore che richiede la vendita, non più entro centoventi giorni ma «entro sessanta giorni dal deposito del ricorso [...]».

La norma novellata, nel comma successivo, stabilisce inoltre che il termine può essere prorogato una sola volta su istanza dei creditori o dell'esecutato, per giusti motivi e per una durata non superiore «ad ulteriori sessanta giorni» e ciò in luogo dei centoventi giorni previsti dalla previgente disciplina. Pure nell'ipotesi di proroga c.d. 'd'ufficio' ovvero sia quella assegnata dal giudice al creditore, quando ritiene che la documentazione da questi depositata debba essere completata, potrà essere concessa per un termine non superiore a «sessanta giorni».

si specifica che sussiste una «straordinaria necessità e urgenza di emanare disposizioni per migliorare l'efficienza delle procedura di esecuzione forzata [...]».

La nuova soluzione normativa risponde, senza dubbio, all'esigenza di velocizzare il processo di espropriazione immobiliare.

In sostanza, si introduce nel quadro normativo delineato dal codice di rito e dalla legge di riforma del 2005/2006, un termine di allegazione che, pur restando differibile nei casi tassativamente previsti, è certamente, almeno sotto il profilo della durata, molto più rigido di quello già esistente.

Il sistema della 'drastica' riduzione dei termini processuali nell'ambito dell'espropriazione immobiliare è stato adoperato dal legislatore anche per quel che concerne la nomina dell'esperto e la fissazione dell'udienza per l'autorizzazione alla vendita.

Sotto questo profilo, infatti, il novellato primo comma dell'art. 569, c.p.c., dispone che il giudice dell'esecuzione, non già entro trenta giorni come accadeva in passato, ma entro «quindici giorni» dall'avvenuta allegazione dei certificati ipocatastali deve contestualmente nominare l'esperto e fissare l'udienza di comparizione delle parti (e dei creditori iscritti che non siano intervenuti). Muta, conseguentemente, anche il termine tra la data del suddetto provvedimento di nomina e la data fissata per l'udienza stessa non potendo decorrere, tra l'uno e l'altra, più di «novanta giorni» a fronte dei centoventi stabiliti dalla norma previgente.

È noto come la fissazione della data di udienza determina, a ritroso, il termine per il deposito e la comunicazione, da parte dell'esperto, della sua relazione che, ai sensi del nuovo articolo 173-*bis*, disp. att. c.p.c., dovrà avvenire «almeno *trenta giorni prima* dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice».

Un importante cambiamento è stato introdotto dal legislatore anche per quel che concerne l'art. 568, c.p.c. ovvero in tema di determinazione del valore dell'immobile pignorato. Quest'ultimo, in particolare, dovrà essere determinato dal giudice non più sulla base di una «stima legale» calcolata secondo criteri presuntivi, ma facendo riferimento all'effettivo valore di mercato del bene e precisamente, ai sensi del primo comma dell'art. 568, c.p.c., «[...] sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma»³. Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto, ai sensi del secondo comma dell'art. 568, c.p.c., dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile nonché alla determinazione del suo valore al metro quadro evidenziando «analiticamente», come espressamente disciplinato dalla norma novellata,

³ Nell'art. 568, c.p.c. scompare, quindi, il richiamo all'art. 15, c.p.c., presente nella previgente versione della norma, con la conseguenza che il calcolo basato su rendita catastale e reddito dominicale è oggi sostituito da una modalità analitica di determinazione del 'reale' valore di mercato del bene.

gli «adeguamenti e le correzioni di stima» derivanti anche dagli eventuali vincoli gravanti sul bene o passività condominiali.

Le modifiche apportate all'art. 568, c.p.c., in tema di determinazione del valore dell'immobile, hanno come obiettivo non solo quello di consentire una stima dei beni che si avvicini il più possibile ai normali valori commerciali, ma anche quello di offrire contestualmente, ai potenziali acquirenti, tutte le possibili informazioni giuridiche concernenti il diritto esecutato ovvero tutti gli elementi utili ai fini di una maggiore redditività della vendita forzata⁴. Sotto questo profilo, infatti, la relazione di stima dell'esperto, anche a causa delle prescrizioni racchiuse nel nuovo art. 568, c.p.c. è notevolmente arricchita nel suo contenuto. Essa, infatti, ai sensi del novellato art. 173-*bis*, disp. att. c.p.c., dovrà includere oltre a quanto già previsto nel 1° comma ai nn. 1-6, anche le ulteriori specificazioni di cui ai nuovi nn. 7-9, ovvero:

- a) in caso di opere abusive, dell'eventuale possibilità di sanatoria «ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con l'indicazione del soggetto istante, la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria»;
- b) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, e se vi è stata affrancazione dai detti pesi, «ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli»;

⁴ Va ricordato, infatti, che le informazioni raccolte dall'esperto vengono pubblicate su Internet ai sensi del modificato art. 490, c.p.c. con la conseguenza che la relazione di stima ha anche una rilevanza esterna.

In dottrina, cfr. da ultimo E. FABIANI, *Note per una possibile riforma del processo di espropriazione forzata immobiliare*, in «Foro it», 2014, V, col. 58, che evidenzia la necessità di «abrogare gli ormai anacronistici criteri per la determinazione del valore dell'immobile di cui all'art. 568 c.p.c., che dovrebbe essere determinato dal professionista delegato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato dal giudice». Va ricordato, infatti, che le informazioni raccolte dall'esperto vengono pubblicate su Internet ai sensi del modificato art. 490, c.p.c. con la conseguenza che la relazione di stima ha anche una rilevanza esterna.

- c) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché delle eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d) e, infine, l'informazione dello stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3. La nuova ordinanza di autorizzazione alla vendita

Novità significative sono contenute nel terzo comma dell'art. 569, c.p.c. con riferimento al provvedimento per l'autorizzazione alla vendita.

In primo luogo, rispetto al previgente testo, il legislatore ha provveduto ad eliminare l'inciso «se non vi sono opposizioni o se su di esse si raggiunge l'accordo delle parti comparse il giudice dispone con ordinanza la vendita [...]». Il nuovo 3° comma dell'art. 569, c.p.c., quindi, si apre recitando semplicemente: «nel caso in cui il giudice disponga con ordinanza la vendita forzata [...]». Resta fermo, invece, quanto disposto nel 5° comma della norma che, sempre in tema di opposizioni, continua a recitare che «se vi sono opposizioni il tribunale le decide con sentenza e quindi il giudice dell'esecuzione dispone la vendita con ordinanza».

Il legislatore con il d.l. 83/2015 ha, inoltre, innovato i contenuti dell'ordinanza di vendita che, con maggiore precisione, dovrà regolare la sequenza procedimentale relativa alla liquidazione dei beni.

In particolare, con la medesima ordinanza con cui viene fissato un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571, c.p.c., il giudice dovrà specificare, non solo le modalità con cui deve essere prestata la cauzione, ma anche «se la vendita è fatta in uno o più lotti, il prezzo base determinato a norma dell'articolo 568, l'offerta minima, il termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato, con le modalità del deposito».

La specificazione nell'ordinanza di vendita degli ulteriori elementi quali la divisione in lotti, il termine e le modalità di pagamento delle eventuali somme offerte nella vendita senza incanto, trovano la loro ragion d'essere nel sistema di liquidazione dei beni delineato con il d.l. 132/2014 e confermato dal d.l. 83/2015.

Il nuovo assetto eleva la vendita senza incanto a vero e proprio 'mezzo' di liquidazione dei beni; il giudice, infatti, nella ordinanza di autorizzazione,

diversamente dalla disciplina introdotta con le riforme del 2005/2006, potrà programmare l'incanto «solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568»⁵.

L'aver regolato la vendita senza incanto come vero e proprio sistema di liquidazione dei beni, rende ragionevole l'idea che il legislatore, al fine di rendere particolarmente vantaggiosa questa modalità di liquidazione, abbia voluto limitare le scelte discrezionali dell'offerente in merito al tempo e al modo di presentazione dell'offerta. Sicché, se è vero che nell'ambito della vendita senza incanto l'art. 571, c.p.c. continua a disporre che «l'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta» è altrettanto vero che ai sensi del novellato terzo comma dell'art. 569, c.p.c. l'offerente dovrà, ai fini della validità della sua proposta di acquisto, offrire una somma che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita ed indicare un termine di pagamento che non potrà essere superiore a centoventi giorni o a quello in ogni caso fissato dal giudice nella nuova ordinanza di vendita.

Altra importante novità, introdotta dal legislatore nel nuovo terzo comma dell'art. 569, c.p.c., concerne il versamento del prezzo. In particolare, il giudice dell'esecuzione nel programmare la vendita, «quando ricorrono giustificati motivi, può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi».

L'emendamento sembra potenzialmente diretto ad ampliare la platea dei possibili acquirenti, favorendo la partecipazione anche di coloro, che al momento della vendita sono privi della necessaria liquidità.

Non si può ignorare, tuttavia, che le esigenze sottese alla norma appaiono tutelate nella sostanza dall'art. 585, 3° co., c.p.c. (modificato con la riforma del 2005/2006) che attribuisce all'aggiudicatario la possibilità del pagamento del prezzo attraverso la stipula di un contratto di mutuo

⁵ In sostanza, il giudice dell'esecuzione non è più obbligato a programmare l'incanto come sistema alternativo da esperire obbligatoriamente nell'ipotesi che la vendita senza incanto si sia conclusa senza aggiudicazione. Il sistema delineato con il d.l. 132/2014 costringe il giudice dell'esecuzione che voglia ordinare l'incanto a stimare 'prontamente', ossia prima dell'inizio della liquidazione e attraverso un giudizio di tipo prognostico, i possibili esiti della vendita senza incanto nonché il 'probabile' miglior esito dell'incanto. Un sistema che, evidentemente, di fatto crea le condizioni per rendere la vendita con incanto se non inapplicabile quanto meno di rara applicazione. In questo senso v. M.L. SPADA, *Le modifiche in tema di vendita forzata*, in *Degiurisdizionalizzazione e altri interventi per la definizione dell'arretrato (d.l. 12 settembre 2014 n. 132, convertito, con modificazioni, in l. 10 novembre 2014 n. 162)*, in «Foro it.», 2015, V, col. 95.

che contempra il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura esecutiva con contestuale garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. La nuova disposizione, inoltre, tace sulle modalità applicative e sulla portata precettiva dei «giusti motivi» sui quali si fonda la concessione della misura e sembra attribuire una eccessiva discrezionalità al giudice chiamato a valutare la sussistenza dei presupposti che consentono la rateizzazione *ex ante* ovvero ancora prima di poter misurare le possibili risposte del mercato.

4. Le nuove forme di pubblicità nell'espropriazione immobiliare

Nell'ambito dell'espropriazione immobiliare le forme di pubblicità utilizzabili rappresentano senza dubbio un tassello fondamentale per attuare la realizzazione coattiva del credito e da questo punto di vista, la riforma degli artt. 490, 631-*bis* e 161-*quater* delle disp. att. c.p.c. ha come obiettivo quello potenziare ed ampliare il sistema pubblicitario delle alienazioni coattive.

Il legislatore, all'art. 490, cod. proc. civ., stabilisce, infatti, che gli atti esecutivi di cui deve essere data pubblica notizia siano inseriti «sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”», rendendo conseguentemente la pubblicità sui quotidiani meramente eventuale⁶.

L'obiettivo sembra essere quello di voler superare il sistema frammentario della pubblicazione degli avvisi di vendita nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il processo esecutivo; il portale delle vendite pubbliche, infatti, conterrà gli avvisi di tutte le vendite disposte dai tribunali italiani nell'ambito del portale europeo della giustizia⁷.

⁶ In sostanza la pubblicità sui quotidiani e, in generale, sulle riviste cartacee, diventa facoltativa.

Dispone il nuovo terzo comma dell'art. 490, c.p.c. che «anche su istanza del creditore procedente o di un creditore munito di titolo esecutivo il giudice può disporre inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. [...]». In dottrina, si è peraltro affermato che, oltre al giudice d'ufficio e ai creditori, anche altri soggetti potrebbero richiedere l'attuazione di questa forma di pubblicità, e quindi anche il debitore, certamente interessato a che l'immobile pignorato sia venduto alle migliori condizioni possibili, v. S. VINCRE, *Vendite forzate, la pubblicità si farà su un portale «dedicato»*, in «Guida al diritto», 2015, n. 30, p. 40.

⁷ Sul punto, v., parere del CSM sul d.l. 83/2015, consultabile in <<http://www.csm.it/PDFDinamici/SESTA%20COMM%20org%20uff%20giu.pdf>> (ultimo accesso

All'uopo, il d.l. 83/2015 ha introdotto, nelle disposizioni di attuazione del codice di rito, l'art. 161-*quater*, che detta le modalità di pubblicazione degli avvisi sul portale.

La pubblicità dovrà essere effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o, in mancanza, dal creditore procedente o dal creditore intervenuto munito di titolo esecutivo in conformità alle modalità tecniche prescritte dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia. Tali modalità saranno rese disponibili mediante pubblicazione sul 'portale delle vendite pubbliche'.

Il legislatore, inoltre, introduce, all'art. 631-*bis*, cod. proc. civ., una nuova ipotesi di estinzione del processo esecutivo qualora la pubblicità sul 'portale delle vendite pubbliche' non venga effettuata nel termine stabilito dal giudice stesso, per cause imputabili al creditore pignorante o all'intervenuto titolato⁸. La norma prosegue stabilendo che «si applicano le disposizioni di cui all'articolo 630, secondo e terzo comma c.p.c.»; pertanto, l'estinzione opererà di diritto e sarà dichiarata, anche d'ufficio, non oltre la prima udienza successiva al verificarsi della stessa, con ordinanza del giudice dell'esecuzione soggetta al rimedio del reclamo⁹.

La norma precisa, altresì, che la disposizione non si applica allorché la pubblicità sul portale non sia stata effettuata a causa di inefficienze dei sistemi informatici del dominio giustizia, sempreché tale circostanza sia attestata dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, a norma dell'art. 161-*quater*, disp. att. c.p.c.

5. La nuova vendita senza incanto e il rinnovato ruolo dell'assegnazione

Rilevanti modifiche sono state introdotte dal d.l. 83/2015 nell'ambito

03.03.2016); ed anche N. GALIPÒ, *Note sparse sul d.l. n. 83/2015 disciplina transitoria e modifiche introdotte in tema di vendite immobiliari delegate*, in <www.ilcaso.it>, 26 ottobre 2015, nota 3 (ultimo accesso 03.03.2016).

⁸ La procedura si estinguerà «solo se il creditore procedente o il titolato intervenuto non provvederanno direttamente agli adempimenti pubblicitari, oppure se, pur essendo l'istanza di pubblicazione di spettanza del delegato, questi non abbiano potuto adempiere, perché il creditore ha omesso di pagare il contributo previsto nell'articolo 18-*bis* del Dpr 115/2002» così, VINCRE, *Vendite forzate, la pubblicità si farà su un portale «dedicato»*, cit., p. 40 e nello stesso senso anche GALIPÒ, *Note sparse sul d.l. n.83/2015 disciplina transitoria e modifiche introdotte in tema di vendite immobiliari delegate*, cit., nota 4.

⁹ Sul punto v. L. PICCOLO, *Le modifiche di più spiccato interesse notarile all'esecuzione forzata di cui al d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2015, n. 132*, 15 settembre 2015, consultabile in <http://associazione302.it/site_files/xmlrpc.php>.

della disciplina della vendita senza incanto.

In una prospettiva di maggiore efficienza del sistema e anche al fine di realizzare il più alto numero possibile di vendite, il legislatore, per la prima volta, introduce la possibilità per l'offerente di proporre un prezzo più basso di quello stabilito dal giudice nell'ordinanza di vendita purché nella misura non superiore ad un quarto.

In particolare, con riferimento alle proposte di acquisto, il nuovo secondo comma dell'art. 571, c.p.c. dispone che l'offerta è inefficace «se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza». Immutata, invece, è la prestazione della cauzione ed il suo ammontare. Come nella previgente disciplina, ai sensi dell'art. 571, 2° co., c.p.c., essa dovrà essere versata dall'offerente «in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto».

La previsione per gli acquirenti di poter presentare, purché nei limiti indicati, offerte al di sotto del prezzo fissato nell'ordinanza di vendita, è strettamente coordinata con le modifiche introdotte dal legislatore agli artt. 572 e 573, c.p.c.

In particolare, per quel che concerne la deliberazione sull'offerta unica, il nuovo secondo comma art. 572, c.p.c. dispone che «se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita», quest'ultima deve essere «senz'altro» accolta dal giudice.

Qualora, invece, l'offerta unica sia inferiore al valore di stima ma entro il limite stabilito (diversamente l'offerta sarebbe inefficace) il giudice dell'esecuzione potrà aggiudicare il bene all'unico offerente solo se non ritiene che «vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588».

In sostanza, con la riforma del 2015, quando l'unica offerta non rientra tra quelle 'automaticamente' accoglibili, il giudice potrà valutare discrezionalmente se procedere all'aggiudicazione o ad una nuova vendita e sempre che non siano state avanzate istanze di assegnazione. Queste ultime, infatti, così come si evince dal tenore della norma, impediscono in ogni caso al giudice di procedere all'aggiudicazione avendo, quest'ultimo, solo la possibilità o di assegnare il bene o di procedere ad una nuova vendita se ritiene che vi sia seria possibilità di poter conseguire un prezzo superiore¹⁰.

Nell'ipotesi in cui, invece, siano state presentate una pluralità di offerte, ai sensi del novellato primo comma dell'art. 573, c.p.c. il giudice deve invitare «in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta».

¹⁰ In questo senso, v., GALIPÒ, *Note sparse sul d.l. n.83/2015 disciplina transitoria e modifiche introdotte in tema di vendite immobiliari delegate*, cit., nota 8.

Il legislatore, quindi, pur avendo chiarito che nell'ipotesi di pluralità di offerte la gara tra gli acquirenti va sempre e 'in ogni caso' espletata, nulla ha disposto sulle modalità della stessa. Ne consegue che il giudice dovrà fissare le regole della eventuale gara nell'ordinanza di vendita cercando di osservare nel miglior modo possibile il principio di razionalizzazione e accelerazione del processo esecutivo posto a fondamento degli interventi di riforma¹¹.

I novellati 2° e 4° comma dell'art. 573, c.p.c., dispongono, inoltre, che se all'esito della gara, il miglior prezzo offerto è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita e «sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 il giudice non può far luogo alla vendita e procede all'assegnazione».

Le ragioni di una tale soluzione normativa derivano dalle nuove regole dettate dal d.l. 83/2015 in tema di assegnazione.

Infatti, ai sensi del dell'art. 588, c.p.c., «ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione», e ai sensi poi, del novellato art. 589, c.p.c. «l'istanza dovrà quindi contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'articolo 506 ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata». Rispetto alla previgente disciplina, quindi, la presentazione della domanda di assegnazione non solo è anticipata a dieci giorni prima dell'udienza di vendita ma è effettuata al prezzo determinato non già a norma dell'art. 568 – come in passato – ma a in base a quello stabilito per la vendita per la quale è presentata.

Il principio che si ricava dalla nuove norme è quello per cui ogni qualvolta risultino presentate istanze di assegnazione e il prezzo che può ricavarsi in conseguenza dell'aggiudicazione (anche a seguito delle celebrazione della gara) sia inferiore al valore base dell'esperimento di vendita in corso, il giudice o il professionista delegato non potrà far luogo all'aggiudicazione e dovrà procedere invece all'assegnazione¹².

Il nuovo 3° comma del novellato art. 573, c.p.c. chiarisce, inoltre, che

¹¹ In sostanza, il giudice dovrà evitare un differimento della gara che accadrebbe, ad esempio, se venisse ordinata la presentazione di nuove offerte scritte in cancelleria.

¹² GALIPO, *Note sparse sul d.l. n.83/2015 disciplina transitoria e modifiche introdotte in tema di vendite immobiliari delegate*, cit., nota 8. Anche nella circolare del 15.09.2015, emessa dal Tribunale di Trani e consultabile in <http://www.tribunaletrani.it/allegatinews/A_6553.pdf> (ultimo accesso 03.03.2016), si precisa che «fra una offerta pari al valore base d'asta e una istanza di assegnazione, che a norma del novellato art. 589 c.p.c. deve essere pari al "prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata", dovrà darsi corso alla vendita. L'assegnazione costituisce un istituto di salvaguardia, finalizzato ad evitare il cespite al 100% del valore base d'asta».

ai fini dell'individuazione della migliore offerta all'esito della gara, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

6. I nuovi provvedimenti relativi alla aggiudicazione

Successivamente alla deliberazione sull'offerta unica o eventualmente dopo la celebrazione della gara, il giudice, ai sensi dell'art. 574, 1° co., aggiudica definitivamente il bene all'unico offerente o a quello che ha presentato l'offerta migliore, disponendo con decreto i termini e le modalità di versamento del prezzo.

Senonché, come si è già visto, il nuovo terzo comma dell'art. 569, c.p.c. prescrive che quando ricorrono giusti motivi, il giudice, nell'ordinanza di vendita può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.

A questo fine, il novellato secondo comma dell'art. 574, c.p.c., coordinato con l'art. 569, 3° co., preavverte che ove l'ordinanza di vendita prevede che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, il giudice dell'esecuzione «può autorizzare con decreto l'aggiudicatario, che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita».

La fideiussione che, su autorizzazione del giudice, dovrà essere escussa dal custode o dal professionista delegato, è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del tempestivo rilascio in caso di inadempienza dell'aggiudicatario nel versamento del prezzo ovvero ai sensi e per gli effetti dell'art. 587, c.p.c. nonché a garanzia del risarcimento dei danni arrecati all'immobile.

Al fine di assicurare la massima certezza sulla serietà della garanzia la nuova normativa ne precisa espressamente le caratteristiche stabilendo che debba trattarsi di «fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione».

La previsione del versamento rateale del prezzo, infine, non poteva non essere coordinata con la disciplina dell'ipotesi di inadempienza dell'aggiudicatario, con la conseguenza, che di fatto, il legislatore introduce una nuova ipotesi di decadenza dall'aggiudicazione.

Invero, fermo restando quanto previsto nell'art. 587, 1° co., c.p.c., ossia che «se il prezzo non è versato nel termine stabilito, il giudice con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa [...]», nel nuovo secondo comma dell'art. 587, c.p.c., il legislatore chiarisce che tale disposizione «si applica anche nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine». In questo caso, poi, con il medesimo decreto il giudice dovrà disporre la perdita, a titolo di multa, delle rate già versate e ordinare all'aggiudicatario che si sia immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode.

7. Provvedimento di amministrazione giudiziaria o di incanto

Ulteriori modifiche sono state introdotte dal legislatore in relazione all'art. 591, c.p.c.

La norma, oggi rubricata «provvedimento di amministrazione giudiziaria o di incanto», individua le alternative processuali possibili per l'ipotesi in cui il primo esperimento di vendita sia andato deserto.

Ai sensi del nuovo primo comma dell'art. 591, c.p.c., in caso di mancata presentazione o mancato accoglimento delle istanze di assegnazione, il giudice dell'esecuzione potrà disporre l'amministrazione giudiziaria dei beni a norma dell'art. 592, c.p.c. oppure pronunciare «una nuova ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 576 perché si proceda a incanto, sempre che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568».

Appare evidente che il nuovo testo normativo scaturisce dall'esigenza di coordinare le regole sull'incanto introdotte dal d.l. 132/2014 con quelle relative alla vendita e all'assegnazione adottate con il d.l. 83/2015.

Da questo punto di vista, infatti, nella rubrica e nel primo comma dell'art. 591, c.p.c., non si discorre, come nella previgente disciplina, di «nuovo incanto» ma semplicemente di «incanto».

La nuova soluzione normativa, sembra chiarire che quando il primo esperimento di vendita sia andato deserto e facciano difetto istanze di assegnazione, il giudice che non abbia optato per l'amministrazione giudiziaria potrà, fermo restando lo stesso prezzo base, procedere all'incanto se ritiene che con tale modalità di vendita possa realizzare un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo base.

Qualora, invece, il giudice fissa nuove condizioni di vendita o un nuovo prezzo base che ai sensi del novellato secondo comma dell'art. 591, c.p.c.,

potrà essere «inferiore al precedente nel limite di un quarto», il giudice dovrà assegnare «un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571». Tuttavia, chiarisce il nuovo terzo comma dell'art. 591, c.p.c., «se al secondo tentativo la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il giudice assegna il bene al creditore o ai creditori richiedenti, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio».

8. La 'nuova' delega delle operazioni di vendita

Il d.l. 83/2015 ha anche innovato la disciplina relativa alla delega delle operazioni di vendita introducendo l'obbligatorietà della stessa.

In particolare, il primo comma dell'art. 591-*bis*, c.p.c. prevede che salvo specifiche esigenze di tutela delle parti, il giudice dell'esecuzione con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita «delega ad un notaio o a un avvocato ovvero a un commercialista iscritti negli appositi elenchi di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. il compimento delle operazioni di vendita [...]». Nel nuovo secondo comma dell'art. 591-*bis*, c.p.c., si precisa, poi, che il giudice può non disporre la delega solo nell'ipotesi in cui «sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti».

Dall'interpretazione del nuovo dettato normativo, sembra si possa ricavare che l'obiettivo del legislatore sia quello di conseguire una certa omogeneità, in tutto il territorio nazionale, nello svolgimento delle procedure esecutive mediante la delega delle operazioni di vendita, soprattutto nelle aree in cui ciò, sino ad ora, non è accaduto¹³.

Il legislatore ha corredoato la scelta normativa dell'obbligatorietà della delega nella liquidazione dei beni immobili da una fondamentale cautela. Invero, il nuovo ultimo comma dell'art. 591-*bis*, c.p.c. prescrive che «il giudice dell'esecuzione, sentito l'interessato dispone la revoca della delega delle operazioni di vendita se non vengono rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni, salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto dei termini o delle direttive sia dipeso da

¹³ V. E. FABIANI, *Note per una possibile riforma del processo di espropriazione forzata immobiliare*, in «Foro it.», 2014, I, col. 55, secondo cui «lasciare al singolo magistrato la possibilità o meno di fare ricorso alla delega si rivela una scelta insostenibile, a fronte della drammatica crisi in cui versa la giustizia civile, oltre che inopportuna sotto il profilo delle modalità di svolgimento delle procedure esecutive in modo uniforme in tutto il territorio nazionale».

causa a lui non imputabile».

Il nuovo sistema di revoca della delega al professionista che non rispetti i termini assegnatigli per il compimento delle operazioni, rappresenta senza dubbio uno strumento in grado di assicurare un maggior controllo sui tempi della procedura.

Da questo punto di vista, infatti già prima del varo del d.l. 83/2015, nell'ambito di uno studio sui tratti caratterizzanti di una nuova possibile riforma dell'espropriazione immobiliare, era stato evidenziato che attraverso l'istituto della revoca della delega, i termini 'intermedi' e 'finali' assegnati dal giudice al professionista diverrebbero tutti nella sostanza 'perentori' e non meramente 'ordinatori', diversamente da quanto accade nell'ipotesi in cui la procedura sia gestita in prima persona dal giudice¹⁴.

La nuova norma, tuttavia, concede al professionista delegato le garanzie proprie del necessario contraddittorio preventivo all'irrogazione della sanzione¹⁵, nonché, la possibilità di provare che l'inadempienza alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di delega derivi da causa ad egli non imputabile.

Il legislatore, in ogni caso, non puntualizza i presupposti della revoca né il rimedio impugnatorio della sanzione, di cui, peraltro, parte della dottrina già da tempo ne evidenziava la necessità¹⁶.

Un'ulteriore innovazione, aggiunta peraltro in sede di conversione del d.l. 83/2015, concerne l'art. 591-ter, c.p.c. ovvero il sistema di controllo dell'organo giudiziario sull'attività oggetto di delega. In particolare, se nel corso delle operazioni di vendita insorgono 'difficoltà', il professionista delegato può, ai sensi dell'art. 591-ter, c.p.c., «rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto». Le parti e gli interessati, a loro volta, possono «proporre reclamo avverso il predetto decreto nonché avverso gli atti del professionista delegato con ricorso allo stesso giudice, il quale provvede con ordinanza [...]». Contro il provvedimento del giudice, alla stregua delle innovazioni da ultimo apportate, «è ammesso il reclamo

¹⁴ Così, FABIANI, *Note per una possibile riforma del processo di espropriazione forzata immobiliare*, cit., p. 56.

¹⁵ La norma, infatti, prescrive espressamente che il professionista deve essere «sentito».

¹⁶ In particolare, prima del d.l. 83/2015 la possibilità di revocare l'incarico al professionista era prevista indirettamente nell'art. 179-ter, disp. att. c.p.c., norma della quale, tuttavia, erano stati evidenziati la laconicità e i problemi relativi all'individuazione dei presupposti della revoca, della preventiva instaurazione del contraddittorio nonché della mancata predisposizione di un rimedio *ad hoc* a tutela del professionista sanzionato, in questo senso v. E. FABIANI, *La delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata immobiliare. Novità introdotte dalla riforma del 2005 e ricostruzione sistematica del nuovo istituto*, in «Studi e Materiali» (Consiglio Nazionale del Notariato), Milano 2007, fasc. 1, pp. 562 ss.

ai sensi dell'art. 669 *terdecies*» e non più l'opposizione agli atti esecutivi *ex* art. 617, c.p.c. precedentemente richiamato dall'art. 591-*ter*, c.p.c.

Abstract

Il presente contributo analizza le recenti e numerose modifiche apportate nell'ambito della vendita forzata immobiliare dal d.l. 83/2015 convertito con modificazioni dalla legge n. 132/2015.

