

La vendita diretta
Legge 26 novembre 2021, n. 206
Schema di decreto attuativo

Isola di San Servolo - 24 settembre 2022

Dott.ssa Elmelinda Mercurio

Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere



La vendita ad istanza del debitore ...un anno dopo!

Dove eravamo rimasti?

Art 1, comma 12, lettera n) della legge 26 novembre 2021, n. 206, recante “Delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie **nonché in materia di esecuzione forzata**” (c.d. Delega processo civile)

La relazione al disegno di legge

Ratio: accelerare il corso della espropriazione con contenimento dei 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».

Ratio che si iscrive nella più generale prospettiva della delega, ovvero quella di **rendere più efficiente il processo di esecuzione**.

25 settembre 2021

Un istituto in particolare, collocato nella fase liquidativa.

La c.d. vendita privata o vendita ad istanza del debitore: prospettata come la novità più eclatante della riforma (art. 12, primo comma, **lett. n**, legge delega)...**poi vedremo la precisa dizione.**

Una riforma tra scelte condivisibili e qualche perplessità.

24 settembre 2022

Schema di decreto attuativo

Articoli 568 bis, 569 bis, 591 bis c.p.c.

Relazione illustrativa

La vendita ad istanza del debitore prende il nome di «vendita diretta», così abbandonando definitivamente la terminologia della vente privee’.

Vengono affrontati alcuni punti critici della disposizione della legge delega e soprattutto il rischio di una non applicabilità dell’istituto.

La vendita diretta: un po' di storia.

- **Originariamente** concepita come atto da celebrare dinanzi al notaio ma con gli effetti purgativi propri della vendita coattiva, e come una deroga alla vendita competitiva (contraddistinta da opportuni meccanismi di tutela degli interessi dei creditori).
- **Nel testo definitivo della legge delega**, si presentava non più come una vera e propria deroga, ma come **una diversa forma di vendita competitiva**, atteso che l'istanza del debitore poteva dare vita comunque ad una gara tra offerenti.
- **All'attualità, nello schema di decreto sono previste due forme di vendita diretta: l'una come vera e propria deroga alla gara, l'altra come modalità alternativa della gara.**

Art. 8. (Processo di esecuzione) – DDL testo originario

.....

b) nel procedimento di espropriazione immobiliare, prevedere:

1) che il debitore, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima dell'udienza prevista dall'articolo 569, primo comma, del codice di procedura civile, possa chiedere al giudice dell'esecuzione di essere autorizzato a procedere direttamente alla vendita dell'immobile pignorato;

2) i criteri per la determinazione del **valore di mercato** del bene pignorato ai fini dell'istanza di cui al numero 1), prevedendo che all'istanza del debitore debba essere sempre allegata l'offerta di acquisto e che, a garanzia della serietà dell'offerta, sia prestata cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

3) che **il giudice dell'esecuzione debba verificare l'ammissibilità dell'istanza e instaurare sulla stessa il contraddittorio** con il debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e l'offerente, acquisendo il consenso dei creditori;

4) che il giudice dell'esecuzione, nel contraddittorio tra gli interessati, possa assumere sommarie informazioni, anche sul valore del bene e sulla effettiva capacità di adempimento dell'offerente;

5) che con il provvedimento con il quale il giudice dell'esecuzione autorizza il debitore a procedere alla vendita debbano essere stabiliti il prezzo, le modalità del pagamento e il termine, non superiore a novanta giorni, entro il quale **l'atto di trasferimento deve essere stipulato** e il prezzo deve essere versato;

6) che, in deroga a quanto previsto dal numero 3), il giudice possa **autorizzare il debitore a procedere alla vendita anche in caso di opposizione di uno o più creditori**, nei casi in cui ritenga probabile che la vendita con modalità competitive non consentirebbe di ricavare un importo maggiore, in tal caso garantendo l'impugnabilità del relativo provvedimento autorizzatorio;

Art. 8 (Processo di esecuzione) – DDL testo emendato **poi trasfuso in Legge all'art.1, comma 12, lett. n**

.....

n) prevedere:

1) che il debitore, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima dell'udienza prevista dall'articolo 569, primo comma, del codice di procedura civile, può chiedere al giudice dell'esecuzione di essere autorizzato a procedere direttamente alla vendita dell'immobile pignorato **per un prezzo non inferiore al prezzo base indicato nella perizia di stima** prevedendo che all'istanza del debitore deve essere sempre allegata l'offerta di acquisto irrevocabile per centoventi giorni e che, a garanzia della serietà dell'offerta, è prestata cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

2) che il giudice dell'esecuzione, con decreto, deve: verificata l'ammissibilità dell'istanza, **disporre che l'esecutato rilasci l'immobile** nella disponibilità del custode entro trenta giorni a pena di decadenza dall'istanza, salvo che il bene sia occupato con titolo opponibile alla procedura; disporre che entro quindici giorni è data pubblicità, ai sensi dell'articolo 490 del codice di procedura civile, dell'offerta pervenuta rendendo noto che entro sessanta giorni possono essere formulate **ulteriori offerte di acquisto**, garantite da cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, il quale non può essere inferiore a quello dell'offerta già presentata a corredo dell'istanza dell'esecutato; convocare il debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e gli offerenti ad un'udienza da fissare entro novanta giorni per la deliberazione sull'offerta e, in caso di pluralità di offerte, per la gara tra gli offerenti;

3) che con il provvedimento con il quale il giudice dell'esecuzione aggiudica l'immobile al **miglior offerente** devono essere stabilite le modalità del pagamento del prezzo, da versare entro novanta giorni, a pena di decadenza ai sensi dell'articolo 587 del codice di procedura civile;

7) che il giudice dell'esecuzione possa delegare uno dei professionisti iscritti nell'elenco di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile alla riscossione del prezzo nonché alle operazioni di distribuzione del ricavato e che, **una volta eseguita la vendita** e riscosso interamente il prezzo, ordini la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'articolo 586 del codice di procedura civile, **da effettuare a cura delle parti contraenti**;

8) che, se nel termine assegnato il bene **non è stato venduto** o il prezzo non è stato versato, il giudice provveda ai sensi dell'articolo 569 del codice di procedura civile;

9) che l'istanza di cui al numero 1) possa essere formulata per una sola volta a pena di inammissibilità.

4) che il giudice dell'esecuzione può delegare uno dei professionisti iscritti nell'elenco di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 18 dicembre 1941, n.1368, alla deliberazione sulle offerte e allo svolgimento della gara, alla riscossione del prezzo nonché alle operazioni di distribuzione del ricavato e che, una volta riscosso interamente il prezzo, ordina la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'articolo 586 del codice di procedura civile;

5) che, se nel termine assegnato il prezzo non è stato versato, il giudice provveda ai sensi degli articoli 587 e 569 del codice di procedura civile;

6) che l'istanza di cui al numero 1) può essere formulata per una sola volta a pena di inammissibilità;

568 bis c.p.c. (Vendita diretta)

«Il debitore, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima della udienza prevista dall'articolo 569, primo comma, può chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati per un prezzo non inferiore **al valore indicato** nella relazione di stima di cui all'articolo 173 bis, terzo comma delle disposizioni d'attuazione del presente codice.

A pena di inammissibilità unitamente all'istanza di cui al primo comma deve essere depositata in cancelleria, l'offerta di acquisto, nonché una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto. **L'istanza e l'offerta sono notificate a cura dell'offerente o del debitore almeno cinque giorni prima dell'udienza prevista dall'articolo 569 al creditore procedente, ai creditori di cui all'articolo 498 e a quelli intervenuti prima del deposito dell'offerta medesima.**

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla data del provvedimento di cui al secondo comma dell'articolo 569 bis ed essa non sia stata accolta.

A pena di inammissibilità, l'istanza di cui al primo comma non può essere formulata più di una volta.»

L'istanza del debitore: poco è cambiato.

«Il debitore, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima dell'udienza prevista dall'articolo 569, primo comma, del codice di procedura civile, può chiedere al giudice dell'esecuzione di essere autorizzato a procedere direttamente alla vendita dell'immobile pignorato per un prezzo non inferiore al **valore indicato** base indicato nella perizia di stima».

Modus ingrediendi:

Forma della istanza. Necessario il ministero di un difensore? Risposta probabilmente positiva (arg. ex art.82, comma terzo c.p.c.)

Il termine entro il quale deve essere presentata...non oltre dieci giorni prima dell'udienza 569 c.p.c.

L'istanza del debitore: segue

Termine per la presentazione della stessa.

Perentorio? Si può discutere se questo termine sia perentorio, in realtà la norma non lo qualifica ed il dubbio è legittimo.

Se si considera il termine non perentorio si pone il problema del momento entro il quale l'istanza possa essere presentata: ragionevolmente, il termine ultimo deve essere considerato l'udienza 569 c.p.c., nell'ambito della quale il processo esecutivo deve sfociare nella fase liquidativa, o su iniziativa diretta del debitore o attraverso la vendita c.d. ordinaria.

Se si considera la funzione del termine, il necessario raccordo con la udienza 569 c.p.c., la sanzione della inammissibilità prevista dal secondo comma dell'art.568 bis c.p.c. e riferita alla offerta che deve essere allegata alla istanza, si potrebbe ragionare nel senso della perentorietà del termine.

In proposito, spunti si possono ritrarre da alcuni arresti giurisprudenziali, tra cui: Cassazione S.U. n. 262 del 2010 (richiamata anche da Cass., sezione terza, n. 8113 del 2022) e Cass., sezione terza, n.18421 del 2022, sul termine per il versamento del saldo prezzo).

A mio avviso, è perentorio. In proposito: << Nella giurisprudenza della Corte si trova più volte affermato, che la natura perentoria del termine può essere tratta dalla sua funzione e perciò il termine può essere perentorio anche in assenza di una sua esplicita qualificazione in tal senso (Cass. 8 febbraio 2006 n. 2787; 5 marzo 2004 n. 4530 tra le altre) >> (in termini Cass.262 /2010).

Contenuto dell'istanza

Contenuto.

Richiesta di autorizzazione alla vendita ad un prezzo non inferiore al valore indicato nella perizia di stima (con deciso cambio di passo rispetto alla norma originaria che parlava di valore di mercato e con differente terminologia rispetto al testo della delega che parlava di prezzo base).

Allegati

Una offerta di acquisto irrevocabile per centoventi giorni (sul punto si richiama la disposizione dell'art.571, terzo comma, c.p.c.) e relativa cauzione prestata nella misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (ne vedremo successivamente i profili problematici).

La determinazione del prezzo

Art.568 c.p.c.

Art.569 c.p.c. (terzo comma) distinzione tra prezzo base ed offerta minima.

Il prezzo offerto e la eventuale integrazione

Meccanismo di raccordo con l'udienza 569 c.p.c. che è l'unica udienza del procedimento di espropriazione immobiliare (quantomeno tendenzialmente) e con l'iter di determinazione del prezzo base

Ricordiamo che l'istanza viene depositata a ridosso dell'udienza 569 c.p.c., dunque, interviene quando: è stata già depositata la documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c.; è stato già nominato l'esperto per la stima; e questi ha già trasmesso la bozza del proprio elaborato alle parti (art. 173-bis, comma terzo, disp. att. c.p.c.), ricevendo da costoro (nei successivi 15 giorni) eventuali osservazioni, a norma del successivo comma 4 del citato art. 173-bis, osservazioni sulle quali è chiamato a rendere chiarimenti in udienza.

Invero, però tecnicamente, la determinazione del prezzo avviene all'udienza 569 c.p.c., quindi in un momento in cui l'istanza non può essere più presentata e correttamente, dunque, nella norma viene utilizzata la espressione di «valore indicato» in perizia, **in quanto, al momento del deposito della istanza, il «prezzo» ancora non è stato determinato.**

La possibilità di integrazione

Art.569 bis c.p.c., secondo comma, c.p.c.: termine di dieci giorni assegnato dal giudice.

Art.569 bis c.p.c., terzo comma, c.p.c.: mancata integrazione, declaratoria di inammissibilità.

La notifica dell'istanza e dell'offerta

Questa la novità procedimentale, propedeutica all'instaurazione del contraddittorio con i creditori (creditore procedente, creditori di cui all'articolo 498 e quelli intervenuti prima del deposito dell'offerta medesima): notifica da effettuare cinque giorni prima dell'udienza 569.

Novità agganciata alle previsioni di una vendita diretta senza gara (poi vedremo bene in cosa consiste e perché è stata prevista).

Necessario il consenso dei creditori.

Quid juris in caso di mancata notifica o notifica non andata a buon fine?

Distinzione:

- a) notifica non tentata (non si è perfezionato il deposito dell'istanza, e dunque la stessa deve essere considerata inammissibile);
- b) notifica tentata ma senza esito positivo (differente conclusione).

Cosa deve fare il GE ?

La norma demanda al GE la valutazione della ammissibilità dell'istanza.

Dunque il GE deve verificare che l'istanza:

a) sia depositata tempestivamente;

b) sia corredata dagli allegati sopra citati (offerta d'acquisto e cauzione a garanzia) anch'essi depositati tempestivamente;

Tralascio alcuni interrogativi quali la forma della offerta (atto pubblico o scrittura privata autenticata? forma forte oppure no?) e la modalità del versamento della cauzione, la quale deve essere trattenuta nel caso in cui la vendita non vada a buon fine (stante l'espresso richiamo all'art. 587 c.p.c. in punto di dichiarazione di decadenza).

c) in particolare : il prezzo offerto;

Prezzo inferiore e possibilità di integrazione

Prezzo superiore (o quantomeno uguale) al prezzo base

d) notifica effettuata al ceto creditorio nel termine previsto.

La valutazione dell'ammissibilità dell'istanza: il contraddittorio con i creditori

568 bis c.p.c.: notifica a cura dell'offerente o del debitore

Il contraddittorio con tutti i creditori (procedente, intervenuti e potenziali interventori destinatari dell'avviso 498 c.p.c.)

Ratio: arrivare ad un accordo come snodo processuale

569 bis, quarto comma, c.p.c. Consenso espresso o tacito (tramite mancata opposizione)

Il consenso determina una vendita diretta senza gara: la norma espressamente dice: << Il giudice dell'esecuzione, quando dichiara ammissibile l'offerta di cui all'articolo 568 bis, in assenza di opposizione dei creditori titolati e di quelli intervenuti di cui all'articolo 498 da proporsi in ogni caso entro l'udienza di cui all'articolo 569, **aggiudica l'immobile all'offerente.** Si applicano il sesto, settimo, ottavo, nono e decimo comma>>

Aggiudicazione in corso di udienza 569 c.p.c. e indicazione delle modalità di versamento del prezzo, eventuale saldo e successivo trasferimento (direi una aggiudicazione diretta).

Le due diverse forme di vendita diretta

- **Consenso dei creditori - Vendita senza gara**
- **Dissenso dei creditori – Vendita con gara**

- **Ratio del sistema suggerito nel decreto attuativo**

Rendere applicabile l'istituto, attraverso l'indubbio vantaggio derivante a tutte le parti dall'accordo. La relazione illustrativa sul punto afferma << La soluzione proposta dalla commissione è quella di **un procedimento di vendita diretta a prezzo base senza la procedura competitiva in caso di accordo dei creditori titolati e di quelli indicati dall'articolo 498 c.p.c.**, manifestato anche tacitamente mediante mancata opposizione; questa soluzione offre al debitore **un istituto appetibile**, alternativo alla vendita ordinaria, senza alterare gli equilibri e senza pregiudicare gli interessi delle parti nel processo esecutivo.>>

La vendita senza gara: segue

Una figura vicina

Tale istituto è già previsto nell'ordinamento per la vendita esattoriale dall'articolo **52, comma 2 bis, d.p.r. 29 settembre 1973, n. 602**, come modificato d.l. 21 giugno 2013, n. 69 (c.d. Decreto del fare), convertito in l. 9 agosto 2013, n. 98, ancorché con l'adesione espressa dell'Agente di Riscossione che, considerando l'art. 54, è l'unico creditore agente della procedura.

Vendita senza gara: segue

Interessi in gioco

Ceto creditorio:

Vendita a prezzo base senza ribassi, nemmeno il primo ribasso costituito dalla offerta minima e drastica riduzione dei tempi del processo. Assenza di iniziative dilatorie del debitore ed assenza di decadenza (in altri termini, il tempo «guadagnato» dal debitore con offerte dilatorie sarebbe veramente minimo da scoraggiare dette manovre: si pensi che dall'udienza 569 c.p.c. e dalla aggiudicazione, decorrono i 90 giorni per versare il saldo).

Debitore:

Esdebitazione (se il prezzo soddisfa tutti) e possibilità di non lasciare l'immobile.

Attenzione: sulla possibilità di restare nell'immobile torneremo dopo!

La vendita diretta mediante gara: Il procedimento di vendita

In assenza di accordo tra i creditori, sulla offerta di acquisto depositata dallo stesso debitore nell'interesse dell'acquirente individuato, si apre una vera e propria gara.

Invero, «se un creditore titolato o uno di quelli intervenuti di cui dall'articolo 498 si oppone all'aggiudicazione a norma del quarto comma, il giudice con ordinanza»:

- 1) fissa un termine non superiore a quarantacinque giorni per l'effettuazione della pubblicità, ai sensi dell'articolo 490, dell'offerta pervenuta e della vendita** (la legge delega prevedeva che entro quindici giorni – ragionevolmente dalla declaratoria di ammissibilità della istanza - doveva essere data pubblicità, ai sensi dell'articolo 490 del codice di procedura civile, dell'offerta pervenuta; probabilmente la legge delega prevedeva che nel termine di quindici giorni il giudice doveva fissare l'adempimento nel rispetto del termine di 45 giorni di cui alla indicata norma);
- 2) fissa il termine di novanta giorni per la formulazione di ulteriori offerte di acquisto ad un prezzo non inferiore a quello dell'offerta già presentata, garantite da cauzione in misura non inferiore a un decimo del prezzo proposto** (contenuto questo a mio parere che incide anche sull'avviso di vendita su istanza del debitore, atto da redigere con gli elementi necessari all'espletamento della procedura di vendita);
- 3) convoca il debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e gli offerenti a un'udienza che fissa entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al numero 2) per la deliberazione sull'offerta e, in caso di pluralità di offerte, per la gara tra gli offerenti (la legge delega prevedeva un termine di trenta giorni, che nello schema di decreto viene ridotto per contenere i tempi, in ragione della modifica sul termine della pubblicità).**

Espressa previsione della modalità telematica.

Vendita diretta e delega delle attività – 591 bis c.p.c.

Legge delega

Attività delegabili al professionista, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. numero 4 della lettera n), 12 comma, art. 1, legge delega : deliberazione delle offerte, svolgimento della gara, riscossione del prezzo, ma anche distribuzione del ricavato (ma certamente anche le attività prodromiche).

Attualità: Art.591 bis c.p.c. – in particolare 12 e 13 comma.

Vendita diretta senza gara – Aggiudicazione diretta atto del GE – Art. 591 bis, 12 comma, c.p.c.

Nel caso in cui il giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'articolo 569 bis, quarto comma, al professionista sono delegate la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato, nonché le operazioni indicate ai numeri 10), 11) e 12) del terzo comma. Si applicano, in quanto compatibili, i commi dal settimo all'undicesimo.

Vendita diretta con gara – Delega delle operazioni – Aggiudicazione atto del PD – Art.591 bis, 13 comma, c.p.c.

Nel caso in cui il giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'articolo 569 bis, quinto comma, al professionista sono delegate le operazioni di cui alla medesima disposizione, nonché la deliberazione sulle offerte e lo svolgimento della gara, la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato. Al professionista sono, altresì, delegate le operazioni indicate ai numeri 2), 5), 10), 11), 12) e 13) del terzo comma. Si applicano, in quanto compatibili, i commi dal quarto al dodicesimo.

Vendita diretta : cosa deve fare il professionista?

- **Vendita diretta senza gara: si occuperà delle attività successive alla aggiudicazione c.d. diretta (es. riscossione del saldo prezzo).**
- **Vendita diretta con gara: si occuperà delle medesime attività di cui ad una vendita ordinaria, con particolare attenzione alla redazione dell'avviso di vendita ed alla scansione temporale.**
- **Esiti della gara**
- Offerta preventiva: resta unica offerta;
- Offerta preventiva e offerte successive: si apre la gara.
- **Attenzione! Con tutte le regole della gara....così come individuate nella ordinanza di delega delle operazioni da parte del giudice....si pensi alla possibilità di scegliere la modalità telematica.**

Aggiudicazione

Vendita diretta senza gara

Deliberazione su una unica offerta

Aggiudicazione atto del GE c.d. **aggiudicazione diretta**

617 c.p.c.

Vendita diretta con gara

Deliberazione su più offerte ed aggiudicazione al miglior offerente

Aggiudicazione atto del PD (se le attività sono delegate)

591 ter c.p.c. ma ... *de jure condendo* ... 617 c.p.c.

Spunti di riflessione: è necessaria una vera e propria udienza di deliberazione delle offerte ? O il legislatore l'ha inserita per dare una effettiva scansione temporale?

La permanenza del debitore nell'immobile

Mancata previsione della deroga all'art.560, ottavo comma, c.p.c. come aveva indicato la legge delega.

Ratio dello «scostamento» dalla delega. Relazione Illustrativa: differente ragionamento per le due ipotesi.

Ipotesi di vendita con gara: modalità alternativa alla vendita ordinaria, dubbi di legittimità costituzionale con riferimento alla disciplina attuale della liberazione nella vendita ordinaria.

Ipotesi di vendita diretta senza gara: assenza di giustificazione stante i tempi ristretti della aggiudicazione diretta (se tutto va bene 100 giorni!) e l'offerente «non ostile».

Recupero di una scarsa appetibilità dell'istituto. Intento dichiarato!

Atto di trasferimento: cosa ci eravamo detti?

Nella norma originaria si parlava espressamente di termine entro il quale il prezzo doveva essere versato e l'atto di trasferimento «**stipulato**», così come espressamente era statuito che «una volta eseguita la vendita», il GE ordinava la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'art.586 c.p.c. «da effettuare a cura delle parti contraenti». **Nella norma emendata sono scomparsi questi riferimenti, ma resta la relazione originaria al disegno di legge.**

Dubbi interpretativi. Diverse le tesi prospettabili.

L'atto di trasferimento non è il decreto del GE, perché al giudice è richiesto soltanto di ordinare la cancellazione (anche nella versione ultima della norma, per come emendata)?

Oppure il riferimento all'art.586 per la sola cancellazione può leggersi come indicazione di un trasferimento ad opera del GE?

Una diversa struttura quando vi sono più offerte e la aggiudicazione avvenga in favore di un terzo?

Atto di trasferimento : segue.

Il testo della legge delega << ordina la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'articolo 586 del codice di procedura civile >>, non parlava espressamente di decreto di trasferimento.

Il decreto attuativo così si esprime << Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncia il decreto con il quale trasferisce il bene all'aggiudicatario >>.

Quindi il trasferimento del diritto avviene tramite provvedimento giurisdizionale, ovvero DT.

A meno che.....non intervenga istanza dell'aggiudicatario!

«Su istanza dell'aggiudicatario, **il giudice 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 ai sensi dell'articolo 586. Il notaio stipulante trasmette copia dell'atto al cancelliere o al professionista delegato, che provvedono al deposito nel fascicolo della procedura.».

Vendita ad istanza del debitore : Natura giuridica

Dato normativo:

Due ipotesi di atto traslativo del diritto.

a) Per atto del giudice

b) Per atto del notaio (su istanza dell'aggiudicatario)

Quanto alla ipotesi sub b) ovvero a quella per la quale si è di fronte ad un atto di trasferimento privato che si inserisce nel subprocedimento di vendita giudiziaria, sarebbe necessario interrogarsi sulla qualificazione giuridica della vendita.

Trattasi di vendita forzata si o no?

Natura giuridica : segue 1

La natura complessa dell'istituto della vendita forzata: << essa si articola nell'incontro della volontà negoziale di una sola parte, cioè dell'acquirente, con una disposizione coattiva emessa dall'organo giurisdizionale che procede alla vendita >> (Cassazione civile sez. III, - 02/04/2014, n. 7708);

<<La vendita forzata non può essere regolata sic et simpliciter dalla disciplina di quella volontaria (a cominciare da quella in tema di interpretazione, ma per proseguire con quella in tema di vizi della volontà o validità del vincolo negoziale): i suoi stessi effetti restano regolati da una disciplina speciale, nella quale si ravvisano soltanto alcuni dei principi generali della vendita volontaria, assorbiti e coordinati in vista delle **esigenze pubblicistiche del procedimento - esecutivo - in cui essa si inserisce.** >> (Cassazione civile sez. III, - 02/04/2014, n. 7708).

Natura giuridica – segue 2

Impatto pratico. I rimedi per i vizi

Vendita forzata: art.2921 c.c. (evizione) **art. 2922 c.c.** (esclusione della garanzia per i vizi, di cui all'art. di cui all'art. 1490 c.c., che viene estesa anche alla mancanza di qualità di cui all'art.1497 c.c.); **aliud pro alio; art.1489 c.c.** (sussistenza di oneri o diritti di godimento dei terzi sulla cosa che non siano stati indicati negli atti della procedura) e **tutela di carattere risarcitorio.**

Vendita privatistica: articoli 1490 c.c. (vizi della cosa venduta) e **1497 c.c.** (qualità promesse ovvero quelle essenziali per l'uso a cui è destinata) e così via....

Invero, non sono sconosciute ipotesi di atto privatistico che si inserisce nel subprocedimento di vendita di carattere giurisdizionale (art.107 e 108 l.f., 216 e 217 CCI). Esse sono comunque considerate vendite giudiziarie.

Natura giuridica – segue 3

Atto privatistico che si inserisce nel procedimento di vendita (art.569 bis, comma decimo, c.p.c.)

Attenzione: l'atto in questione può intervenire sia nella vendita senza gara che in quella con gara. La norma non pone distinzione alcuna alla facoltà dell'aggiudicatario e nel comma quarto dedicato alla vendita senza gara, si richiama espressamente il comma decimo che prevede la istanza dell'aggiudicatario.

E' una vendita forzata? A mio parere SI

L'atto ha carattere liquidatorio, ovvero lo scopo è teso a realizzare la responsabilità patrimoniale; c'è un particolare regime di legittimazione dell'alienante, un particolare regime di scelta dell'acquirente, sottoposti entrambi a rigidi controlli autoritativi.

Si veda la vendita in ambito fallimentare, di cui all'art. 107 l. fall. (oggi 216 CCI) la giurisprudenza anche con riferimento a detta norma (che unitamente all'art. 108 l. fall. (oggi 217 CCI), disciplina una vendita innanzi al curatore, non quale delegato e con modalità competitive da questi individuate), chiarisce che la cessione di beni nel fallimento, pur realizzandosi con uno strumento privatistico, resta comunque di natura forzata, realizzandosi pur sempre per il tramite di un trasferimento coattivo (in tal senso si possono richiamare: Cass. civ., 23-09-2003, n. 14103; Cass. civ., 6-9-2006, n. 19142).

***Un istituto veramente utile al debitore?
Un istituto idoneo a rendere il processo esecutivo più efficiente?***

Perplessità notevoli nella stesura della legge delega tanto da far dubitare di una concreta applicabilità.

Riconoscimento al lavoro effettuato in sede di stesura del decreto attuativo, attraverso il quale si cerca di superare le criticità, anche con soluzioni che determinano uno «scostamento» dalla legge delega, come per esempio la mancata previsione della liberazione dell'immobile, prevista *expressis verbis* come ipotesi di decadenza dal beneficio e come eccezione alla attuale disciplina dell'art.560 c.p.c. (e pure alla norma *de iure condendo* che lascia il debitore in casa fino al decreto di trasferimento come regola).

Diverse soluzioni in linea con il parere offerto dal CSM (Disegno di legge governativo di riforma del processo civile: parere sulle ricadute in materia di amministrazione della giustizia – Delibera del 15 settembre 2021).

Attesa impatto pratico!

***Arrivederci all'anno prossimo!
(Grazie!)***

