

ATTUALITÀ

La «vendita diretta» nella Riforma Cartabia: inquadramento e prime riflessioni

18 Aprile 2023

Laura Pelucchi, Partner, La Scala Società tra Avvocati



Laura Pelucchi, Partner, La Scala Società tra Avvocati

> Laura Pelucchi

Laura Pelucchi è Partner dal 2019 di La Scala Società tra Avvocati. Si occupa di contenzioso bancario con particolare riguardo all'attività di gestione e recupero crediti, fornendo consulenza ed assistenza a primari Istituti di Credito in tutte le fasi di valutazione dei crediti. Assiste la clientela indagando tutti i profili di recuperabilità e coordinando tutti i processi di gestione e recupero stragiudiziale e giudiziale delle sofferenze bancarie e dei crediti Non Performing.

Premessa

Come noto, nell'ambito degli interventi che hanno interessato le procedure esecutive, la Riforma Cartabia ha previsto, tra le altre modifiche, la possibilità della c.d. "vendita diretta" da parte del debitore esecutato, introducendo così un vero e proprio elemento di novità.

Prima di entrare nel dettaglio della disciplina introdotta con la legge di riforma ed analizzare la sua effettiva portata innovativa, appare utile una breve analisi del quadro normativo nel quale si inserisce la scelta del nostro legislatore.

L'esigenza di una sempre più rapida attuazione del credito e la necessità di realizzare un sistema il più possibile efficiente, ha, infatti, portato, nel corso dell'ultimo decennio, ad una serie di interventi nel settore delle vendite giudiziali e delle esecuzioni immobiliari, oltre che, ad una graduale e significativa apertura verso nuove ed alternative forme di escussione stragiudiziale che si sono progressivamente affiancate ai sistemi di tutela giudiziale del credito.

Con specifico riguardo ai modelli di vendita, con l'introduzione delle cd. vendite competitive in sede concorsuale si è indubbiamente segnata un'apertura significativa verso sistemi che prescindono e si affiancano alla liquidazione giudiziale in senso stretto.

Sotto un altro e diverso profilo si pone l'ulteriore tendenza legislativa, sempre legata alla necessità di rafforzare la tutela del credito, caratterizzata dall'introduzione da parte del legislatore di numerosi strumenti di autotutela che fanno leva sulla vendita della cosa concessa in garanzia, direttamente a cura del creditore.

Tra questi possiamo sicuramente annoverare la disciplina del pegno non possessorio, del patto marciano, prestito vitalizio ipotecario, così come il contratto di credito immobiliare ai consumatori, ma anche il contratto rent to buy ed il contratto sale and lease back.

La centralità del ruolo assegnato all'autonomia privata nella creazione di nuovi modelli di garanzia funzionali alle esigenze del mercato ha costituito quindi uno dei cardini fondamentali di un percorso evolutivo che, sia a livello comunitario, sia sul piano nazionale, ha interessato il settore delle procedure

esecutive ed, in generale, il sistema delle garanzie.

Va precisato che, nell'ambito dell'ordinamento interno, gli interventi che hanno inciso sui rapporti tra autonomia privata e responsabilità patrimoniale si sono per lo più concretizzati in misure emergenziali e settoriali che non hanno quindi avuto una portata sistematica che ne favorisse l'utilizzo.

Proprio in questo contesto si inserisce anche la previsione della c.d. "vendita diretta" da ultimo introdotta dalla recente riforma della giustizia.

Al fine di comprendere, però, se la disciplina della vendita diretta, rappresenti, in questa prospettiva, un vero e proprio strumento che possa contribuire in modo risolutivo, o comunque significativo, all'accorciamento dei tempi di liquidazione giudiziale, appare utile verificare come nel concreto questa scelta abbia trovato attuazione.

Il procedimento della vendita diretta previsto dalla Riforma Cartabia

Passando quindi alla disciplina introdotta con la Legge di Riforma, vanno presi in considerazione le disposizioni introdotte con gli artt. 568-bis c.p.c. ("Vendita diretta") e 569-bis c.p.c. ("Modalità della vendita diretta").

Con l'articolo 568 bis c.p.c., si prevede la possibilità per il debitore di depositare, entro dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza per chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato per un prezzo non inferiore al valore di perizia; all'istanza deve contestualmente essere allegata un'offerta di acquisto a sua volta accompagnata da una cauzione di importo non inferiore al decimo del prezzo offerto.

Con riferimento alle modalità di vendita diretta, viene previsto che il giudice dell'esecuzione, all'udienza fissata per la vendita, valutata l'ammissibilità dell'istanza, la congruità del prezzo offerto ed in assenza di opposizioni, può disporre l'aggiudicazione dell'immobile all'offerente, stabilendo i termini e le modalità di pagamento del prezzo. Versato il prezzo, il giudice pronuncerà quindi il decreto di trasferimento. Diversamente, qualora l'istanza non sia ammissibile o il prezzo non sia versato nei termini, il giudice dell'esecuzione disporrà la vendita secondo il regime generale.

I creditori possono opporsi alla vendita diretta: se dunque anche uno solo dei creditori aventi titolo si oppone, il giudice pronuncerà un'ordinanza che apre un vero e proprio subprocedimento liquidatorio.

In sintesi, il giudice dell'esecuzione fisserà un termine per gli adempimenti pubblicitari, in seno ai quali dovrà essere anche dato conto dell'offerta pervenuta e del suo contenuto, il che comporterà la redazione di un vero e proprio avviso di vendita nel quale dovrà essere indicato un termine per la formulazione di ulteriori offerte di acquisto ad un prezzo non inferiore a quello dell'offerta già presentata. Infine, convocherà il debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e gli offerenti all'udienza per la deliberazione sull'offerta e, in caso di pluralità di offerte, per la gara tra gli offerenti, che potrà svolgersi con modalità telematiche.

Legittimati a partecipare alla gara saranno l'offerente originario e tutti gli ulteriori eventuali offerenti, con l'avvertenza che dovranno essere ammessi a concorrere anche coloro che, dovessero formulare una così detta "offerta minima" ciò in quanto la disciplina della vendita diretta non ha inciso sui requisiti di ammissibilità dell'offerta di cui all'art. 571 c.p.c.

L'ultimo comma dell'art. 569-bis c.p.c. prevede che, su istanza dell'aggiudicatario, il giudice dell'esecuzione possa autorizzare il trasferimento dell'immobile mediante atto negoziale e ordinare, contestualmente alla trascrizione di quest'ultimo, la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'articolo 586 c.p.c.

Portata e scenari futuri per la vendita diretta

Se questo, in breve, è quanto previsto dal legislatore della riforma, sembra difficile stabilire nel concreto la portata dell'istituto e determinare, oggi, se questo avrà un effettivo successo.

Affinché il meccanismo funzioni, infatti, è necessario che il debitore reperisca un potenziale acquirente disposto a formulare un'offerta di acquisto per un prezzo almeno pari a quello indicato nella perizia, rinunciando quindi, da un lato, alla possibilità di un'aggiudicazione con offerta minima e, dall'altro, alla liberazione dell'immobile a cura della procedura.

Il tutto, senza considerare il rischio che il meccanismo della vendita diretta possa divenire per il de-

bitore uno strumento dilatorio o fonte di opposizioni esecutive in danno della ragionevole durata del processo e dei creditori.

Si è già avuto modo di evidenziare, come il legislatore «*non introduce un meccanismo di vendita privata sul modello di quello previsto dalla legislazione di altri Paesi quanto un ulteriore modello di vendita interno alla procedura, che si pone in alternativa con quelli già previsti, come ulteriore esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c.*». (F. Vigorito, *Gli interventi sul processo esecutivo previsti dal ddl delega AS 1662/XVIII collegato al «Piano nazionale di ripresa e resilienza»*, in *Questione Giustizia*, 2021, III, p. 131)

Ma ancora che «*peraltro, a rendere più improbabile l'utilizzazione del procedimento, vi è, anche in questo caso, la previsione dell'immediata liberazione dell'immobile, soluzione difforme da quelle previste nelle altre disposizioni del ddl delega, e particolarmente controindicata in un procedimento che sembrerebbe finalizzato anche a consentire l'aggiudicazione a favore di un soggetto che abbia intenzione (per legami familiari o di amicizia) di consentire al debitore di continuare a utilizzare l'immobile*». (F. Vigorito, *Gli interventi sul processo esecutivo previsti dal ddl delega AS 1662/XVIII collegato al «Piano nazionale di ripresa e resilienza»*, cit., 131)

Anche il Consiglio Superiore della Magistratura (con la delibera del 15 settembre 2021: Disegno di legge governativo di riforma del processo civile: parere sulle ricadute in materia di amministrazione della giustizia), già con riferimento al disegno di legge n.1662/2020 aveva avuto modo di rilevare che «*L'istituto si presta ad essere utilizzato dal debitore a fini dilatori atteso che l'istanza può essere depositata fino a 10 giorni prima dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., nella quale normalmente viene disposta la vendita del compendio. Al fine di garantire che l'offerta sia reale sarebbe opportuno prevederne la redazione in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata con elezione di domicilio ai fini delle comunicazioni di cancelleria e del contraddittorio previsto dall'articolo in esame, nonché chiarire che la cauzione resti definitivamente acquisita alla procedura nel caso di mancata stipula dell'atto di trasferimento nel termine stabilito dal giudice. Per scongiurare le finalità dilatorie sarebbe probabilmente opportuno valorizzare la serietà dell'offerta prevedendo una cauzione più elevata rispetto a quella di 1/10 prevista nel caso di vendita competitiva dall'art 571 c.p.c. prevedendo contestualmente che, in caso di inadempimento, trovino applicazione le sanzioni previste dall'art 587 c.p.c.*».

In conclusione, allo stato, non resta che attendere le prime applicazioni pratiche per valutare la concreta portata di questa disposizione che indubbiamente segna un importante passo verso una diversa e più ampia visione della gestione delle procedure esecutive.

DB non solo
diritto
bancario

A NEW DIGITAL EXPERIENCE

 **dirittobancario.it**

