

Novembre 2015

## **Legge 132/15 (conversione DL 83/15) ed espropriazione forzata: principali novità e primi risvolti applicativi**

*Avv. Tiziana Allievi, Partner, Avv. Laura Pelucchi, Senior Associate, La Scala Studio Legale*

A poco più di due mesi dall'entrata in vigore della **legge n. 132 del 6 agosto 2015**, pubblicata in GU n. 192 del 20 agosto 2015, "*Conversione in Legge, con modificazioni, del decreto legge 27 giugno 2015 n. 83 recante misure urgenti in materia fallimentare civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*", appare utile fare il punto sulle principali novità introdotte, con un primo bilancio sull'impatto, dal punto di vista applicativo e pratico, della nuova normativa con particolare riferimento alla materia dell'espropriazione forzata.

### **Premessa**

Attraverso la riforma in esame, il legislatore, con l'obiettivo di rendere le procedure di recupero giudiziale (concorsuali ed esecutive) più efficaci, ha predisposto delle importanti e sostanziose modifiche, oltre che in materia concorsuale, nell'ambito delle procedure esecutive e del processo civile telematico.

In un comunicato stampa diffuso dal Governo successivamente all'emissione del decreto si legge che le misure adottate "*muovono da un principio comune: un'azienda con problemi rischia di trascinare con sé altre imprese (fornitori di beni e servizi e intermediari finanziari) continuando a contrarre obbligazioni che non potrà soddisfare. Affrontare tempestivamente i casi di crisi aziendale consente di limitare le perdite del tessuto economico, sia nella dimensione strettamente imprenditoriale sia sul piano finanziario, o di risanare l'azienda, con benefici sul piano occupazione e più in generale tutelando il tessuto economico contiguo*".

Il fine del provvedimento è quindi quello di modificare la disciplina della legge fallimentare ed, in maniera connessa, quella del codice di procedura civile, con la finalità unitaria di incentivare condotte virtuose da parte dei debitori e rafforzare l'erogazione della provvista finanziaria alle imprese in crisi.

## **Quadro generale delle principali novità introdotte**

Il presente studio, non potendo garantire in maniera esaustiva l'esame dell'eterogeneo complesso delle modifiche introdotte, si pone come obiettivo l'analisi della disciplina e degli effetti delle principali novità apportate dal decreto legge 83/15, convertito in legge 132/15, con particolare riferimento alle procedure esecutive e, nello specifico, a quelle immobiliari.

Per completezza e, per avere comunque un quadro completo dell'intervento legislativo nella sua interezza, non si possono non richiamare, seppure brevemente, anche i fondamentali interventi in materia concorsuale.

Tra questi, nell'ottica di aumentare le probabilità di riuscita dei piani di risanamento della crisi aziendale, si segnalano, da un lato, la possibilità di autorizzare finanziamenti interinali anche nel caso di concordato in bianco ed, in via d'urgenza, anche senza attestazione di un professionista e, dall'altro lato, con il fine di evitare la svalutazione abusiva del patrimonio, l'apertura alle offerte concorrenti (da parte del debitore, ma anche di terzi, purché migliorative e comparabili) nelle procedure di concordato preventivo oltre che la possibilità di presentare tale procedura anche dai creditori quando la proposta del debitore non prevede la soddisfazione di almeno il 25% dei crediti chirografari, purché si tratti sempre di proposta migliorativa.

A ciò si aggiungano inoltre le modifiche dei requisiti per la nomina a curatore la cui carica diviene incompatibile con quella del commissario giudiziale e quelle in tema di ristrutturazione dei debiti nell'ambito del quale si prevede che l'accordo può essere concluso con il 75% dei creditori finanziari, se questi rappresentano almeno la metà dell'indebitamento, fermo l'integrale pagamento dei creditori non finanziari (per esempio altre imprese fornitrici di beni e servizi).

Fatte queste doverose premesse, passando più nello specifico all'oggetto del presente studio si evidenzia come, in linea con il generale obiettivo preposto dal legislatore, anche le principali modifiche in materia di espropriazione forzata sono volte ad accelerare i tempi delle procedure, rendendo più efficaci i giudizi, soprattutto nella fase di asta giudiziaria e nella ricerca dei beni da pignorare.

Per quanto concerne, nel dettaglio, le operazioni di vendita, lo scopo del legislatore è quello di renderle più rapide e tali da migliorare il valore realizzato, grazie alla gestione prioritaria per via extra giudiziale, alle modalità di determinazione del prezzo di vendita, ai criteri di aggiudicazione e ai costi per la pubblicità.

La finalità perseguita dal legislatore è infatti quella di emanare delle disposizioni volte a migliorare l'efficienza delle procedure di esecuzione forzata, *“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”*.

### **Novità in materia esecutiva**

Come anticipato, in materia esecutiva, dunque, sono numerose le novità introdotte dalla citata normativa che vanno ad interessare tutti i procedimenti già pendenti alla data dell'entrata in vigore del provvedimento, salvo le ipotesi in cui l'applicazione sia stata espressamente riservata alle procedure iniziate successivamente a tale momento, individuato, peraltro, a seconda dei casi, con l'entrata in vigore del decreto stesso (27 giugno 2015) od, in alternativa, con quella della legge di conversione (20 agosto 2015).

Unica eccezione sul punto, come si dirà, è relativa alle norme sulla pubblicità e sul portale unico delle vendite che si applicheranno decorsi 30 giorni dalla pubblicazione in G.U. delle specifiche tecniche.

Per un'organica analisi della materia è necessario preliminarmente partire dall'esame dell'**art. 480 cpc**, relativo alla forma dell'atto di precetto, primo atto prodromico all'espropriazione forzata.

Tale norma, recependo la portata innovativa della riforma, nella sua attuale formulazione prevede l'inserimento nell'atto di precetto, a pena di nullità, dell'avvertimento al debitore della possibilità di accedere alla procedura prevista dalla L. 3/12 per esdebitarsi qualora ricorrano i presupposti del sovraindebitamento.

Sempre in linea con le finalità perseguite dal legislatore, si richiamano le modifiche introdotte al sistema di ricerca dei beni da pignorare. Vengono quindi in rilievo gli **art 492 bis cpc, 155 quinquies e 155 quater disp att cpc** che estendono a qualsiasi creditore (e non più solo a quello precedente) la possibilità di essere autorizzato alla ricerca telematica dei beni del debitore, con espressa facoltà di depositare apposita istanza, in linea generale, decorso il termine per l'adempimento indicato nel precetto ed, in ipotesi di pericolo nel ritardo (previa comunque autorizzazione del Presidente del Tribunale) anche prima della notifica del precetto.

Proseguendo secondo l'iter logico e giuridico dettato dalla procedura espropriativa, le ulteriori modifiche a venire in rilievo sono quelle apportate agli **art. 497, 567 e 569 cpc**, le quali, nell'ottica della riduzione della durata dei giudizi, prevedono una netta compressione di alcuni termini processuali.

Nello specifico vengono ridotti della metà i termini previsti per il deposito dell'istanza di vendita e per la produzione della certificazione notarile e viene prevista la riduzione a 15 giorni del termine entro il quale il Giudice deve nominare l'esperto e fissare l'udienza di comparizione parti. Si riduce inoltre anche il termine che deve intercorrere tra la data del suddetto provvedimento e la data fissata per l'udienza stessa, che passa dagli originari 120 giorni agli attuali 90.

Interessanti sono le novità introdotte in relazione alla determinazione del valore dell'immobile. L'**art. 568 c.p.c.** è stato, infatti, modificato prevedendo che il valore del

bene debba essere determinato dal Giudice avendo riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto dallo stesso nominato. Scompare dunque il richiamo all'art. 15 c.p.c., presente nella precedente versione della norma, e dunque al calcolo basato su rendita catastale e reddito dominicale. Il nuovo articolo prevede, invece, una modalità analitica da applicarsi per la valutazione del bene, facendo riferimento al calcolo della superficie nonché al valore al metro quadro.

A questo punto, si rende necessario passare all'esame di quelle che sono le più innovative modifiche introdotte dalla riforma e che si riferiscono alla delega delle operazioni e dei successivi esperimenti di vendita.

In primis va rilevato come, alla luce della nuova disciplina, l'**art 591 bis cpc** ha, di fatto, imposto al Giudice la delega delle operazioni di vendita, che, quindi, dovranno necessariamente essere affidate ad un professionista iscritto in appositi elenchi, salvo il caso residuale in cui, una volta sentiti i creditori, il Giudice ritenga che vi sia la necessità di procedere in modo diretto alle operazioni.

Inoltre, è stata inserita la possibilità di revoca delle operazioni di vendita nell'ipotesi in cui non siano stati rispettati i termini e le direttive stabilite per lo svolgimento delle operazioni stesse. Il professionista potrà in ogni caso dimostrare che il mancato rispetto dei termini o delle direttive sia dovuto a causa a lui non imputabile, al fine di evitare la revoca.

A ciò si aggiunga che nell'ordinanza di vendita, il Giudice dovrà fissare un termine, non inferiore a 90 giorni, e non superiore a 120 giorni, entro il quale potranno essere proposte offerte di acquisto, stabilendo altresì le modalità con cui deve essere prestata la cauzione, il numero di lotti, il prezzo base d'asta, l'offerta minima nonché il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le relative modalità.

Un'altra novità viene prevista dall'**art. 570 cpc** che sancisce la possibilità per il Giudice, qualora ricorrano giustificati motivi, di disporre che il versamento del prezzo per l'acquisto del bene immobile abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.

Anche i successivi **art. 571-572-573-574 c.p.c.**, in materia di vendita senza incanto, sono stati modificati, con l'introduzione di alcune riforme relative alle offerte di acquisto (che non saranno efficaci se presentate oltre il termine stabilito dal giudice, se inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, se non viene prestata cauzione), la deliberazione sull'offerta ed infine alla gara tra gli offerenti (con la possibilità di disporre la vendita al migliore offerente, nel caso in cui la gara sull'offerta più alta non possa avere luogo per assenza di adesioni).

Tali ultime modifiche risultano ancor più significative se si considera che, di fatto, la nuova normativa ha abolito la vendita con incanto a favore di quella senza incanto, ammettendo la prima solo in determinate situazioni particolari.

Il novellato art 569 cpc concede infatti al Giudice la scelta della vendita ai sensi dell'art. 576 cpc solo quando *“ritiene probabile che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene”*.

In tale contesto si inserisce anche il nuovo **art. 161 ter disp att cpc** che, al fine di potenziare le vendite con modalità telematiche, prevede che le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendite mediante gara telematica siano integrate da disposizioni che consentano un agevole collegamento tra il portale delle vendite pubbliche ed il portale dei gestori delle vendite telematiche.

Tale disposizione entrerà in vigore decorsi 30 giorni dalla pubblicazione delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater disp att cpc.

Come anticipato, però, le novità più interessanti sono state apportate alla disciplina della pubblicità delle operazioni di vendita; in tale contesto la prima norma a venire in rilievo è l'**art. 490 c.p.c.** relativo alla pubblicità degli avvisi.

Si prevede, infatti, l'inserimento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata *“portale delle vendite pubbliche”* di un avviso che contenga tutti i dati di quegli atti esecutivi per cui la legge dispone che sia data pubblica notizia.

Tale norma, ad oggi, non è ancora entrata in vigore in quanto diverrà efficace decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sulla GU delle specifiche tecniche previste **dall'art. 161 quater disp att cpc** che dovranno essere necessariamente emanate entro il termine di sei mesi dall'entrata in vigore della legge di conversione

In tale prospettiva pertanto la nuova disciplina conferisce un carattere residuale alla pubblicità sui quotidiani di informazione nazionali, la quale, pertanto, potrà essere autorizzata dal Giudice solo su apposita istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti e muniti di titolo esecutivo.

Sempre in relazione al portale delle vendite pubbliche con l'art. 15 del D.L. 83/2015 è stato inserito nel DPR 115/2002 l'**art. 18 bis** il quale stabilisce che, per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100,00 (da rivalutarsi ogni tre anni) che è posto a carico del creditore procedente. Qualora, inoltre, la vendita sia stata disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione sarà dovuto per ciascuno di questi.

L'introduzione del necessario versamento del contributo nonché l'importanza di tale novità normativa è sancita proprio dall'art. 161 quater disp att sps il quale stabilisce che, nel caso in cui la pubblicità riguardi beni immobili o beni mobili registrati, la

pubblicazione non potrà essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione.

Infine, in questo contesto, merita certamente di essere menzionata l'introduzione dell'**art. 631 bis c.p.c.** che inserisce tra le ipotesi di inattività delle parti causa di estinzione della procedura esecutiva, la mancata pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche entro il termine stabilito dal Giudice, salvo il caso di malfunzionamento dei sistemi informatici del dominio di giustizia. In tal caso il GE dichiarerà con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicheranno dunque le disposizioni di cui all'art. 630 c.p.c., commi 2 e 3.

Anche l'**articolo 495 c.p.c.**, relativo alla conversione del pignoramento subisce, in forza del decreto legge n. 83/2015, alcune modifiche, essendo previsto un aumento del numero di mesi in cui può essere rateizzata la conversione, numero che passa dai 18 della vecchia norma, a 36, con l'ulteriore previsione che ogni sei mesi il giudice dovrà provvedere a versare al creditore procedente o a distribuire tra i vari creditori intervenuti le somme depositate dal debitore.

Un breve cenno va fatto poi ai testi modificati degli **art. 587 e 161 quinques disp att. cpc.**

Il primo relativo alla inadempienza dell'aggiudicatario, prevede che la dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario possa intervenire, nell'ipotesi di versamento rateale del saldo prezzo, anche nei casi in cui l'aggiudicatario non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del relativo termine.

Qualora si verificasse la suddetta circostanza il giudice disporrà la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Inoltre, con lo stesso decreto con cui dispone la decadenza dell'aggiudicatario il giudice ordina a quest'ultimo di rilasciare l'immobile al custode, nel caso in cui sia stato immesso nel possesso del bene. Tale decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio.

Il secondo introduce la possibilità di utilizzo di mezzi di pagamento elettronici, carte di credito e uso di mezzi telematici di comunicazione per la presentazione di offerte di acquisto e deposito di cauzioni.

Da ultimo, non si può non fare riferimento all'**art. 615 c.p.c.**, che disciplina le opposizioni all'esecuzione, e che è stata modificata dal D.L. n. 83/2015 con l'introduzione della previsione secondo la quale, se il diritto del creditore è contestato da parte dell'opponente solo in maniera parziale, il giudice dovrà sospendere la procedura esecutiva soltanto in relazione alla parte che è oggetto di contestazione.

### **Considerazioni sulle prime applicazioni pratiche**

Per comprendere l'effettiva portata della riforma in commento, ed il suo concreto impatto in termini di riduzione dei tempi ed efficienza, bisognerà comunque attendere

qualche tempo, ma, ad oggi, trascorsi i primi mesi dall'entrata in vigore, si possono comunque valutare già i primi risvolti a livello pratico ed operativo soprattutto in materia di vendita e pubblicità.

Riservando all'emanazione delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 *quater* disp. att. cpc un più compiuto bilancio sulla reale portata innovativa delle riforme, in questa sede, quindi, preme porre l'accento unicamente sulle preliminari attuazioni.

A tal proposito si evidenzia come nell'immediatezza dell'entrata in vigore del decreto legge, la maggior parte dei Tribunali si sono uniformati nel riservare l'emanazione di provvedimenti di delega in attesa dell'emissione della legge di conversione.

Solo a seguito dell'entrata in vigore della L. 132/15, si sono invece viste le iniziali prassi applicative; i Giudici stanno infatti emettendo le prime ordinanze di delega che recepiscono le modifiche introdotte con la normativa in esame.

A tal proposito si registrano già alcune differenze, nel senso che, mentre per le deleghe non ancora disposte alla data di entrata in vigore della riforma, le ordinanze recepiscono in toto i nuovi precetti, per le vendite già in corso, fermo restando il carattere precettivo dei provvedimenti ex art. 591 bis cpc, si distinguono casi in cui viene disposta la revoca delle vecchie disposizioni in attesa dell'emanazione dei nuovi avvisi di vendita che dovranno recepire le novità normative (Tribunale di Cosenza), da quelli in cui le deleghe già in corso restano soggette alla vecchia disciplina.

Sotto tale profilo appare interessante anche l'approccio dei diversi fori alla possibilità di rateizzazione del prezzo di aggiudicazione che seppure in alcune delle prime ordinanze viene recepito, restando una facoltà del giudice, non viene previsto da tutte le nuove ordinanze di vendita (Tribunale di Milano e Tribunale di Treviso).

Infine per concludere questo iniziale bilancio si evidenziano anche le prime prassi per quanto concerne le novità in materia di pubblicità di vendita; infatti, in attesa dell'emissione delle specifiche tecniche, alcuni delegati richiedono sempre il parere dei creditori onde procedere alla pubblicazione sui quotidiani, in altri casi si è registrata invece la previsione di criteri e modalità applicative tra le quali ad esempio l'individuazione di un prezzo base di riferimento al di sopra del quale andrà eseguita la pubblicità sul quotidiano (es Tribunale di Treviso).