

## **Aste immobiliari, si cambia: limiti all'incanto, stop alle gare infruttose**

di Giuseppe Finocchiaro

Il decreto legge 12 settembre 2014, n. 132, convertito in legge 10 novembre 2014, n. 162, ha riformato in profondità tutto il processo civile: non si è limitato alla cd. "degiurisdizionalizzazione", ma ha introdotto molte rilevanti novità anche in tema di processo di esecuzione forzata e, più in particolare, di espropriazione forzata.

Quest'ultimo, teso ad attuare la responsabilità patrimoniale del debitore, è quello che deve essere utilizzato dal creditore, munito di un titolo esecutivo, per ottenere concreta soddisfazione del proprio diritto avente ad oggetto il pagamento di una somma di denaro.

In estrema sintesi l'espropriazione forzata si articola in tre fasi:

- I. pignoramento di alcuni beni che compongono il patrimonio del debitore, cioè loro esatta individuazione e loro destinazione alla soddisfazione dei creditori;
- II. vendita forzata, cioè stima del valore del bene, offerta al pubblico del bene ed individuazione di un acquirente;
- III. distribuzione del prezzo pagato da questi tra i creditori concorrenti.

Tra l'altro, il Dl n. 132 ha introdotto due novità relative alla seconda fase della vendita forzata.

La prima, riguardante soltanto l'espropriazione forzata immobiliare, ha limitato la possibilità di disporre la vendita all'incanto. Quando il creditore precedente abbia pignorato dei diritti reali immobiliari (proprietà, usufrutto o nuda proprietà su terreni o edifici), il giudice deve, innanzi tutto, cercare di liquidare i beni attraverso una vendita "senza incanto", cioè dando termine ai possibili interessati di avanzare delle offerte in busta chiusa.

L'offerta presentata che supera di almeno il 20% il prezzo base (fissato sulla base della stima) è senz'altro accolta. In forza del Dl n. 132, se ci sono offerte inferiori a tale valore, il giudice non può – come avveniva in passato – sempre disporre la vendita all'incanto (cioè con una gara pubblica in aumento), ma soltanto se ritiene probabile che l'incanto si possa concludere con l'aggiudicazione a un prezzo di almeno il 50% superiore rispetto a quello base. Questa riforma consentirà l'accelerazione della fase della vendita forzata nelle espropriazioni immobiliari.

Sempre rivolta a limitare i tempi, ma di tutti i tipi di espropriazione (non soltanto immobiliare, ma anche mobiliare, di veicoli e di crediti), la seconda novità introduce una generale previsione di conclusione anticipata del procedimento per sua "infruttuosità". Ai sensi del nuovo art. 164-bis disp. att. c.p.c., "se risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo", il giudice dell'esecuzione deve disporre la chiusura del processo esecutivo. E' una disposizione che non soltanto priva di tutela i creditori, ma che pone a loro carico, senza alcuna possibilità di rivalsa, tutte le spese (anche consistenti nel caso di pignoramento immobiliare) della procedura anticipate.