

RIFORMA GIUSTIZIA

Esecuzioni immobiliari, fase preparatoria con termini dimezzati

Ciccia Messina a pag. 25

La previsione contenuta nel decreto legge in materia di giustizia civile e fallimenti

Esecuzioni immobiliari sprint

Termini dimezzati per gli adempimenti preparatori

DI ANTONIO
 CICCIA MESSINA

Esecuzioni immobiliari con il turbo. Termini dimezzati per gli adempimenti preparatori e chiusura della procedura a tappe forzate sono gli strumenti messi in campo dal decreto legge sulla giustizia, approvato dal governo il 23 giugno 2015.

Deposito documentazione. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere ad allegare l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignoralo effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 cpc). La produzione documentale serve a indivi-

duare il bene e alle operazioni di stima del valore dello stesso ad opera di un esperto nominato dal giudice. Nella versione precedente l'incombenza doveva essere eseguita entro 120 giorni dal deposito del ricorso. Il decreto legge in commento accorcia il termine a 60 giorni. Sempre l'art. 567 cpc prevede la possibilità di proroga del termine per il deposito dei documenti. Nella versione attuale questo 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 120 giorni; termine che il decreto legge in esame riduce a 60 giorni. Secondo l'art. 567 attuale il giudice assegna al creditore un termine di 120 giorni, quando lo stesso magistrato ritiene che la documentazione depositata debba essere completata: anche qui scatta il dimezzamento a 60 giorni. L'adempimento in

questione è particolarmente importante in quanto se la documentazione non è depositata nel termine assegnato, il giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, dichiara l'inefficacia del pignoramento.

Nomina perito. Il giudice dell'esecuzione ha 15 giorni (non più 30) dal deposito della documentazione ipocatastale, per nominare l'esperto incaricato della stima dell'immobile. Inoltre il consulente non deve più andare in udienza dal giudice a prestare il giuramento di bene e fedelmente adempiere il suo compito: andrà, invece, in cancelleria per il giuramento mediante la sottoscrizione del verbale di accettazione. Il giudice, inoltre, deve fissare l'udienza di comparizione delle parti e dei creditori, udienza che deve tenersi entro 90 giorni (e non più 120).

Autorizzazione alla vendita. Il dl (atteso in questi giorni in G.U.) riscrive l'art.

568, comma 3, cpc. Il nuovo testo prevede che, nel caso in cui il giudice disponga la vendita forzata, deve fissare un termine non inferiore a 90 giorni, e non superiore a 120, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto. Il giudice stabilisce le modalità con cui deve essere prestata la cauzione, se la vendita deve avvenire in uno o più lotti, il prezzo base e il termine, non superiore a 120 giorni, entro il quale deve essere depositato il prezzo.

Rateizzazione. Se ricorrono giustificati motivi, il giudice può autorizzare il pagamento rateale del prezzo dell'immobile pignoralo, entro un termine di 12 mesi. In questo caso, però, il giudice dell'esecuzione potrà autorizzare il compratore, che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto. Questo alla condizione che sia prestata una fideiussione per almeno il 30% del prezzo di vendita.

—© Riproduzione riservata—

Scadenze a confronto

	Vecchio	Nuovo
Deposito documentazione ipocatastale	120 giorni	60 giorni
Proroga per il deposito	120 giorni	60 giorni
Nomina esperto per la stima	30 giorni	15 giorni
Udienza comparizione parti	120 giorni	90 giorni