

SELPRESS
www.selpress.com

Direttore Responsabile
Roberto Napolitano

Diffusione Testata
196.767

DIRITTO**Pignoramenti e aste più efficaci**

L'entrata in vigore, il 20 agosto scorso, della legge 132/2015 di conversione del Dl 83/2015 sulla giustizia ha portato non poche

novità in favore di debitori e creditori. I primi, anche dopo avere ricevuto la notifica dell'intimazione di pagamento, hanno ancora la possibilità di proporre ai propri creditori un accordo. Si accorcia, inoltre, il termine di efficacia del pignoramento: la durata del «blocco» scende a 45 giorni.

► pagina 23

**DIRITTO****Pignoramenti, ecco le novità**

Cirila ► pagina 23

In sintesi**PIANO DEL CONSUMATORE**

Una chance di rientro
Il debitore può, con l'aiuto di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice, porre rimedio al sovraindebitamento concludendo con i creditori un accordo di composizione della crisi o proponendo agli stessi un «piano del consumatore». Questo strumento consente a chi si trova in difficoltà di rinegoziare i propri debiti

PIGNORAMENTO

Tempi più rapidi
Il pignoramento perde efficacia se entro 45 giorni dal suo compimento (non più 90) il creditore non chiede l'assegnazione o la vendita del bene pignorato. È agevolata poi la richiesta di conversione del pignoramento, cioè la sostituzione dell'oggetto della procedura e il trasferimento del vincolo su una somma di denaro

RATEAZIONE

La finestra passa a 36 mesi
Il debitore potrà versare a rate la somma che il giudice ha ritenuto equa per sostituire il pignoramento, anche se si tratta di beni mobili. Passa da 18 a 36 il numero delle rate in cui suddividere il versamento dell'intero debito. I creditori non dovranno attendere l'avvenuto pagamento di tutte le rate: il giudice distribuirà ogni sei mesi quanto versato dal debitore

CUSTODIA E VENDITA

Soggetti specializzati
I beni mobili pignorati possono essere affidati, in alternativa all'istituto vendite giudiziarie, a soggetti specializzati nel settore e iscritti in un elenco istituito presso ogni tribunale. Spetterà al giudice fissare il numero totale degli esperimenti di vendita (non meno di tre), i criteri per determinare i ribassi e il termine finale della procedura

GLI EDIFICI

Nuove regole per il valore
Non solo la superficie e lo stato di conservazione dell'immobile, ma anche le spese condominiali insolite degli ultimi due anni e i possibili costi per sanare opere abusive. Sono alcuni degli elementi che l'esperto nominato da giudice dovrà considerare per definire il valore dell'immobile pignorato. Il giudice può disporre il pagamento rateale

Decreto giustizia. Anche per i beni mobili il debitore potrà avere il trasferimento del vincolo su una somma e pagare a rate

Pignoramenti e vendite più efficaci

La durata del «blocco» del bene scende a 45 giorni - I privati affiancano gli istituti nelle aste

A CURA DI

Augusto Cirila

Porta agevolazioni a debitori e creditori l'entrata in vigore, il 20 agosto, della legge 132/2015 di conversione del Dl 83/2015 sulla giustizia, che ha apportato non poche novità in favore sia degli uni che degli altri.

Un aiuto ai debitori

Stanno un po' più tranquilli i debitori, perché anche dopo avere ricevuto, con l'atto di precetto, la notifica dell'intimazione di pagamento, hanno ancora la possibilità di proporre ai propri creditori un accordo di composizione bonaria oppure un «piano del consumatore», strumento che consente a coloro che si trovano in difficoltà di rinegoziare i propri debiti e di pagarli magari solo parzialmente.

Si ritiene che possano usufruire le persone fisiche, le microim-

prese o, in genere, coloro che non sono assoggettabili alle procedure concorsuali. Questa limitazione a ben vedere non emerge dal testo riformato dell'articolo 480 del Codice di procedura civile, ma la si può presumere dalla legge 3/2012 che detta la disciplina su questo punto. Tuttavia, c'è anche chi sostiene che il legislatore, omettendo ogni riferimento a questo disposto normativo, abbia inteso consentire indistintamente a tutti l'uso di questo rimedio. È chiaro, però, che questa lettura comporterebbe non pochi problemi applicativi, visto che il mancato richiamo nell'atto di precetto di simile opportunità comporta la nullità dell'atto stesso: in attesa che si consolidi un orientamento dei giudici potrebbe essere utile, allora, cautelarsi inserendo nel precetto un generico richiamo che fa salva l'attivazione delle procedure ex lege 3/2012 nei casi previ-

sti dalla normativa.

In ogni caso, deve trattarsi di situazioni di sovraindebitamento in cui i debiti sono talmente tanti da non consentire al debitore di poter farvi fronte con il proprio patrimonio. La procedura da seguire per usufruire di questa opportunità non è delle più semplici, perché occorre comunque ricorrere al giudice, dopo avere interpellato un organismo di composizione della crisi ovvero un professionista nominato dal giudice stesso. Sarà poi il tribunale a valutare la buona fede del debitore e l'attendibilità del piano proposto e a disporre semmai, accogliendolo, la sospensione di tutte le procedure esecutive in corso. Un percorso non facile, di cui andrà di volta in volta valutata la convenienza anche in ragione dei costi da sostenere.

Il pignoramento

■ SELPRESS ■
www.selpress.com

Mal che vada si arriva al pignoramento, la cui funzione è quella di porre un vincolo di destinazione su uno o più beni del debitore, perché i cespiti così individuati possano soddisfare, previa loro liquidazione e trasformazione in denaro, i vari creditori. Anche sotto questo profilo è arrivato un aiuto per il debitore, perché, in primo luogo, si è accorciato il termine di efficacia del pignoramento, che la perde se entro 45 giorni (e non più 90) dal suo compimento il creditore non richiede l'assegnazione o la vendita del bene pignorato.

È inoltre agevolata la richiesta di conversione del pignoramento (articolo 495 del Codice di procedura), cioè la sostituzione dell'oggetto della procedura e il trasferimento su una somma di denaro del vincolo costituito con il pignoramento. La novità consiste nel fatto che la facoltà per il debitore di versare ratealmente la somma che il giudice ha ritenuto equa per la sostituzione, dapprima prevista solo nel caso in cui il pignoramento fosse caduto su beni immobili, è ora riconosciuta anche nel caso in cui il bene oggetto dell'esecuzione sia mobile.

Eraddoppiato, da 18 a 36, il numero delle rate in cui suddividere, in presenza di giustificati motivi, il versamento dell'intero debito.

I creditori non dovranno però attendere l'integrale avvenuto pagamento di tutte le rate prima di essere soddisfatti perché adesso il giudice provvede ogni sei mesi alla distribuzione tra loro di quanto versato dal debitore. I beni pignorati saranno naturalmente liberati dal vincolo solo dopo il versamento dell'intera somma. Da tutto ciò trae vantaggio anche il creditore, che vede garantita la realizzazione integrale delle sue pretese in tempi verosimilmente più celeri e senza il rischio di vendita infruttuosa o con esito insoddisfacente.

La vendita dei beni pignorati

Ci sono novità anche in tema di custodia e di vendita dei beni mobili pignorati, che possono essere oggi affidati, in alternativa all'istituto vendite giudiziarie, anche a soggetti specializzati nel settore di competenza e iscritti in un elenco istituito presso ogni tribunale a cura del presidente, che provvede dopo avere sentito il procuratore della Repubblica (articolo 169-sexies delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura). Il che significa maggior garanzia sulla custodia dei beni e sulla corretta applicazione delle regole nella vendita.

Spetterà al giudice fissare il numero totale (non inferiore a tre) degli esperimenti di vendita, i criteri per determinare i ribassi e il termine finale (non inferiore a sei mesi e

non superiore a un anno) entro cui il tecnico incaricato dovrà restituire gli atti, così che la procedura possa dichiararsi chiusa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

Il testo del decreto convertito
www.quotidianodiritto.ilsole24ore.com



Sovraindebitamento

● La legge 3/2012 ha introdotto nel nostro ordinamento una particolare procedura concorsuale di composizione della crisi attivabile solo dal debitore e non dai creditori. Possono beneficiare di questa procedura le persone fisiche, le società e gli enti non assoggettabili alle procedure concorsuali previste dal regio decreto 267/1942. È necessario che ci sia lo stato di "sovraindebitamento" cioè un perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, che determina la difficoltà o la definitiva incapacità di adempiere le proprie obbligazioni.



Il fronte fabbricati. L'impatto della riforma

Immobili da valutare con criteri definiti

La durata del processo esecutivo immobiliare dipende anche dalla rapidità dei creditori nel formulare le loro istanze e nel presentare la documentazione necessaria. Assume un rilievo primario quella "ipocatastale", che comprova la titolarità in capo al soggetto esecutato del bene pignorato.

Il nuovo legislatore ha imposto al creditore che chiede la vendita dell'immobile pignorato di allegare alla richiesta questa documentazione entro il termine perentorio di 60 giorni dalla presentazione del ricorso, anziché nei 120 introdotti con la riforma del 2005 (articolo 567 Cpc). Sono dimezzati (da 30 a 15) anche i giorni concessi al giudice per nominare l'esperto che dovrà valutare l'immobile.

È proprio sotto questo profilo che la riforma ha maggiormente inciso, dettando specifici criteri ai quali l'esperto dovrà attenersi nel determinare il valore dell'immobile. Adesso è il giudice che lo determina, riferendosi al valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e, soprattutto, dall'esperto da lui nominato. Questi deve procedere seguendo le linee dettate dal nuovo articolo 568 Codice di procedura civile, calcolando cioè la superficie dell'immobile, indicando il valore per metro quadro e poi quello complessivo ed esponendo infine, in modo analitico, gli adeguamenti e le correzioni della stima, tenuta presente anche l'incidenza sul valore del fatto che l'immobile viene venduto privo di qualsivoglia garanzia per i vizi. Non meno importante lo stato d'uso e di manutenzione, l'eventuale occupazione e, non da ultimo, le spese condominiali sia ordinarie e magari straordinarie già deliberate dall'assemblea e non ancora scadute, senza dimenticare di quantificare l'im-

porto di quelle ancora insolte inerenti gli ultimi due anni che precedono la redazione della perizia (articolo 173 bis, n.9, delle disposizioni attuative del Codice di procedura civile).

Nemmeno va tralasciato il controllo su opere abusive eseguite sul bene, con indicazione semmai di possibili sanatorie e dei relativi costi ovvero di istanze di condono, dettagliando però i riferimenti normativi in base ai quali possono essere presentate e le eventuali oblazioni da corrispondere.

Il giudice può disporre che il

GLI ELEMENTI UTILI

Il perito deve considerare oltre allo stato del bene anche le spese insolte degli ultimi due anni ed eventuali opere abusive

versamento del prezzo avvenuto ratealmente, autorizzando nel contempo l'aggiudicatario a immettersi da subito nel possesso dell'immobile venduto (nuovo articolo 574, comma 1, Cpc), a condizione però che venga rilasciata, da parte di un operatore professionale individuato dal giudice stesso, una fideiussione irrevocabile e a prima richiesta pari ad almeno il 30% del prezzo di vendita. Si tratta di una garanzia al rilascio dell'immobile nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente nel pagamento del prezzo, con conseguente declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione. Il mancato pagamento anche di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine comporta per l'aggiudicatario la perdita di quanto già versato e il suo obbligo di restituire il bene entro 30 giorni dal provvedimento del giudice.

© RIPRODUZIONE RISERVATA