

Beni pignorati sostituibili con una somma di denaro

Sono possibili rate mensili sulle vendite disposte a partire dal 27 giugno 2015

Antonio de Capoa
Agnese Re

Il procedimento esecutivo immobiliare non è rimasto immune dalla riforma del Dl 83/2015, convertito nella legge 132/2015, con significative e rilevanti modifiche alla procedura di conversione del pignoramento, nonché alla vendita dei beni immobili pignorati.

Le novità

Innanzitutto, ex nuovo articolo 495 del Codice di procedura civile, il debitore - il quale voglia evitare l'esecuzione - può chiedere la sostituzione dei beni immobili pignorati con una somma di denaro, presentando istanza di conversione del pignoramento, secondo le modalità descritte dai commi 1, 2 e 7 dello stesso articolo.

Per le vendite immobiliari disposte a partire dal 27 giugno 2015, per giustificati motivi, il giudice può disporre una rateizzazione mensile per un massimo di 36 mesi (e non più 18) del pagamento della somma da lui determinata, maggiorata degli interessi scalari al tasso convenzionale pattuito oppure, in difetto, al tasso legale. Ogni sei mesi il giudice dispone il pagamento a favore del creditore, o dei creditori. A partire dal 21 agosto 2015, con l'ordinanza che ammette la sostituzione, il giudice dispone che le cose pignorate siano liberate con il versamento dell'intera somma. Qualora non sia stata presentata alcuna istanza di conversione, o non siano stati rispettati i termini di pagamento della somma convertita, si procede alla vendita forzata degli immobili.

I termini per la presentazione

dell'istanza di vendita da parte del creditore pignorante, o di qualsiasi creditore intervenuto anche tardivamente, purché munito di titolo esecutivo, sono ora fissati tra 10 e 45 giorni dopo il pignoramento. Contestualmente, il creditore deposita tutta la documentazione catastale richiesta, nel rispetto dei termini ex articolo 567 del Codice di procedura civile, ora diminuiti della metà.

Nomina dell'esperto

Cambiano, altresì, le modalità di nomina dell'esperto che valuta l'immobile: infatti, essa avviene entro 15 giorni (e non più 30) dal deposito dei documenti e il giuramento è prestato non più in udienza, bensì in cancelleria, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione. L'invio della copia della relazione avviene entro 30 giorni (non più 45) prima dell'udienza, fissata entro 15 giorni dal deposito della documentazione e non oltre 90 giorni (non più 120), dalla data del provvedimento di fissazione della stessa.

A partire dal 27 giugno 2015 il giudice, disposta la vendita con ordinanza, fissa un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120, entro il quale proporre offerte di acquisto. Fissa poi udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti disponendo, per giustificati motivi, che il versamento del prezzo avvenga ratealmente e non oltre 12 mesi.

La decadenza dell'aggiudicatario verrà dichiarata nel caso in cui non si effettui alcun versamento entro 10 giorni dalla scadenza del termine fissato per il pagamento. In questo caso il giudice dispone la perdita delle rate già versate e ordina il rilascio dell'immobile al custode.

Operazioni di vendita

La vendita forzata può avvenire con o senza incanto. Quest'ultima sarà disposta solo quando il giudice ritenga probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato, secondo i criteri stabiliti dal nuovo articolo 568 del Codice di procedura civile. Tale disposizione si applica anche ai procedimenti iniziati alla

data dell'11 dicembre 2014.

Inoltre, in forza del nuovo articolo 173-quinquies disposizioni attuative del Cpc, il giudice può disporre che la presentazione dell'offerta d'acquisto ed il deposito della cauzione - anche tramite fideiussione, rilasciata a favore della procedura esecutiva ed escutibile dal custode o dal professionista delegato - ad essa connessa, avvengano tramite sistemi telematici di pagamento o con carte di debito, o prepagate, o con mezzi disponibili nei circuiti bancari e postali.

In base al nuovo articolo 591-bis del Codice di procedura civile, il giudice, salvo che non ravvisi di procedere direttamente, delega le operazioni di vendita con incanto a professionisti iscritti in specifici elenchi comunali triennali. La delega sarà revocata qualora non siano stati rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni, salvo che il professionista non provi cause a lui non imputabili.

Se al secondo tentativo la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione - presentate entro dieci giorni prima dell'udienza fissata, con il contestuale deposito di una somma di denaro ex articolo 589 del Codice di procedura civile - il giudice assegna il bene al creditore richiedente, fissando il termine per il versamento dell'eventuale conguaglio, avvenuto il quale sarà stabilito con decreto il trasferimento del bene. Scompare il riferimento alla vendita con incanto, potendo quindi richiedersi l'assegnazione anche in mancanza di vendita senza incanto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA