

2 DICEMBRE 2016

DOCUMENTI CNDCEC: LINEE GUIDA NEL NUOVO PROCESSO ESECUTIVO



Realizzate a cura della Commissione Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari dell'Area delegata al Consigliere Nazionale Maria Luisa Campise, sono state pubblicate le "Linee guida sul nuovo processo esecutivo", rivisitate a seguito delle novità normative introdotte in primis dal 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", convertito dalla legge 132 del 2015, e, successivamente, dal D. L. 3 maggio 2016, n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 30 giugno 2016 n. 119.

Rimarcandosi ancora una volta l'impiego inadeguato della decretazione d'urgenza da parte del Legislatore in ambiti già di per sé complessi, ove detto strumento finisce per determinare un proliferare di aggiunte e cambiamenti che infittiscono le difficoltà della disciplina ma, ancor più,

complicano il lavoro interpretativo, il documento dei Commercialisti intende porsi come un mezzo che possa agevolare i professionisti nello svolgimento dei compiti che sono chiamati a svolgere nell'ambito delle procedure esecutive.

Il testo contempla anzitutto una prima sezione dedicata al Pignoramento Immobiliare; in essa si riportano le novità che la normativa ha introdotto con riguardo ai diversi adempimenti ad esso connessi: il dimezzamento dei termini per il deposito degli allegati all'istanza di vendita e la riduzione di quelli per la nomina del perito estimatore e la fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori privilegiati non intervenuti; i criteri di determinazione del valore dell'immobile (valore di mercato, tenuto conto di elementi specifici quali superficie dell'immobile, valore per metro quadro, regolarità urbanistica etc.); le specifiche del contenuto della relazione di stima redatta dall'esperto (domande di sanatoria e loro stato; gravami quali censi, livelli o usi civici; importo annuo di spese di gestione e manutenzione; oneri condominiali non saldati); le modalità di svolgimento della vendita forzata, con particolare riferimento alla nuova ipotesi introdotta di pagamento rateale del prezzo di aggiudicazione; le varie ipotesi di vendita telematica (sincrona, sincrone mista e asincrona); le nuove modalità di presentazione delle offerte d'acquisto, prestazione della cauzione e pagamento del prezzo (impiego di sistemi telematici di pagamento, carte di debito o di credito, altri strumenti di pagamento attraverso circuiti bancari o postali, fideiussione autonoma a prima richiesta per il pagamento della cauzione); le ipotesi di inefficacia delle offerte di acquisto; le diverse situazioni connesse alla vendita senza incanto (con offerta unica o con gara tra offerenti; anticipazione dell'immissione in possesso in favore dell'aggiudicatario ammesso al pagamento rateale), le ipotesi e le conseguenze dell'inadempimento dell'aggiudicatario; la delegabilità delle operazioni di vendita, con particolare riferimento alla previsione che la estende anche ai professionisti iscritti in albi (avvocati, commercialisti, esperti contabili) ed agli obblighi formativi posti a loro carico; formazione dei progetti di distribuzione, disciplina della

custodia e provvedimento di assegnazione.

Seguono quindi indicazioni relative ad ipotesi di difetto specifiche, quali i provvedimenti di amministrazione giudiziaria o incanto conseguenti al caso di mancato accoglimento delle domande di assegnazione o il ricorso da presentare al giudice delle esecuzioni in caso di difficoltà riscontrate nelle operazioni di vendita.

Vi è poi una seconda sezione che contempla altre norme come segnate o modificate dalle nuove disposizioni. Tra queste si segnalano: l'espropriazione di beni del debitore oggetto di vincoli di indisponibilità o che siano stati oggetto di atti di liberalità; la previsione di un elemento aggiuntivo che può essere contenuto nell'atto di precetto, e cioè l'avvertimento della possibilità di ricorrere ad un accordo di composizione della crisi con i creditori con l'ausilio di un OCC o di un professionista nominato dal giudice. A riguardo segue una disamina dei rapporti tra processo esecutivo e procedure di risoluzione della crisi da sovraindebitamento; la ricerca telematica dei beni da pignorare disposta dal Presidente del Tribunale prima della notifica del precetto in caso di pericolo derivante dal ritardo.

Il documento si conclude con ampi cenni ai due nuovi istituti introdotti dalle norme: il pegno non possessorio (cd. anomalo) e il trasferimento di bene immobile, sospensivamente condizionato, a garanzia del finanziamento concesso ad imprese. Per essi, oltre alla disamina delle modalità operative, si tracciano validi elementi di studio relativi all'inquadramento normativo ed alla natura giuridica.

AUTORE: **ESTER ANNETTA**

© **Informati S.r.l. – Riproduzione Riservata**

© **Informati srl. Tutti i diritti riservati. All rights reserved.**

Via Alemanni 1 - 88040 Pianopoli (CZ) - ITALY

P.IVA 03426730796

E-mail: info@fiscal-focus.it

informati