

Altri punti della recente riforma delle vendite giudiziarie

Aste: assume maggiore rilievo il ruolo del custode

In caso di esperimenti infruttuosi (non più di quattro, con l'ultimo dal prezzo dimezzato), il giudice dispone la chiusura anticipata del processo esecutivo

Su siti web e giornali ancora approfondimenti e commenti sulla recente riforma decisa per modificare le aste giudiziarie in modo, nell'evidente interesse dei creditori "sofferenti", da accelerare le vendite appesantite da sedute d'asta che spesso rimangono senza compratore i cui beni in vendita vengono quindi riproposti a prezzi di volta in volta sempre più scontati (finendo così col danneggiare anche l'esecutato che alla fine assiste alla vendita del suo immobile a prezzo così basso che non gli basta per estinguere il suo debito).

LA CHIUSURA DEL PROCESSO ESECUTIVO - Pignoramento: il giudice può chiudere il processo esecutivo anche dopo una sola asta. Il nuovo art. 532 del codice di procedura civile introdotto dalla riforma in vigore dal 4 maggio scorso pone solo un limite massimo non minimo.

Al riguardo pubblichiamo un intervento di Marina Crisafi, specializzata nelle tematiche familiari e di diritto civile, dello Studio Cataldi - il diritto quotidiano (www.studiocataldi.it). «Tra le tante novità in materia di esecuzione introdotte dal d.l. n. 59/2016, il c.d. d.l. banche, la cui legge di conversione approderà in aula al Senato il prossimo 7 giugno, c'è anche il "ritocco" compiuto all'art. 532, comma 2, c.p.c., con il fine di accelerare ulteriormente i tempi delle vendite all'asta dei beni pignorati. La novella, apportata al secondo e terzo periodo del secondo comma della disposizione in esame, stabilisce che il giudice "fissa altresì il numero complessivo, non superiore a tre, degli esperimenti di vendita, i criteri per determinare i relativi ribassi, le modalità di deposito della somma ricavata dalla vendita e il termine finale non superiore a sei mesi, alla cui scadenza il soggetto incaricato della vendita deve restituire gli atti in cancelleria".

La novella normativa ha modificato,

altresì, l'art. 591, secondo comma, c.p.c., sancendo che il giudice può spingersi a disporre i tre esperimenti di vendita, ognuno con un ribasso del prezzo fino al limite di un quarto (rispetto a quello precedente), e, "dopo il terzo tentativo di vendita andato deserto" fissarne un quarto "fino al limite della metà".

In ogni caso, come è evidente, si tratta di previsioni che riguardano un tetto massimo alle vendite giudiziarie, prima dell'estinzione del processo, ove infruttuose.

Non è previsto, invece, come nella precedente previsione della norma (che stabiliva gli esperimenti di vendita in un numero "non inferiore a tre), un limite minimo. Per cui, ciò significa che, astrattamente, il giudice dell'esecuzione potrebbe avrebbe legittima facoltà di disporre anche un unico esperimento di vendita, sancendo, in caso di inefficacia, la chiusura dell'espropriazione.

Facoltà che, si ricorda, può essere esercitata anche per i processi in corso, giacché, la modifica introdotta è applicabile sin dalla data di entrata in vigore del decreto, e cioè dal 4 maggio scorso, anche per le vendite instaurate in un momento anteriore.

Resta, soltanto, da vedere se la legge di conversione, in discussione al Senato, non cambierà le carte in tavola».

Sempre dello Studio Cataldi, ma questa volta dell'avvocato Valeria Zeppilli, un intervento sull'accresciuto ruolo del custode degli immobili pignorati che tenderebbe a favorire il futuro acquirente a scapito del debitore.

«Il decreto legge banche, da poco entrato in vigore, ha modificato in maniera sostanziale e per l'ennesima volta il mondo delle esecuzioni.

Tra le diverse novità introdotte, una particolare attenzione la meritano le previsioni relative alla custodia dei beni immobili pignorati».

Al riguardo è bene sottolineare l'importante ruolo del custode sia nella conservazione del valore dell'immobile,

fare in modo non sia danneggiato durante la fase della vendita, e sia nel facilitare l'avvicinarsi al bene da parte del maggior numero di potenziali compratori.

«Il decreto legge numero 59/2016, infatti - prosegue l'avv. Zeppilli - semplifica notevolmente tale aspetto della procedura che, a seguito della riforma del 2005, era stato reso un po' macchinoso.

Più nel dettaglio si stabilisce, innanzitutto, che nell'attuare il provvedimento di liberazione il custode non deve osservare le formalità di cui agli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile ma deve attenersi soltanto alle disposizioni del giudice dell'esecuzione immobiliare.

In secondo luogo, e in maniera ancor più interessante, il d.l. banche prevede che per attuare l'ordine del giudice il custode può sia nominare ausiliari che avvalersi della forza pubblica (per la verità, il custode poteva già ricorrere alla forza pubblica, ad esempio in caso dell'opposizione dell'esecutato a far visitare l'immobile dal potenziale acquirente n.d.r.»).

Evidente è l'intento di tutelare le ragioni di chi abbia acquisito un diritto sul bene pignorato quale assegnatario o acquirente in vendita forzata. Di certo accanendosi in maniera molto dura sul debitore esecutato che, magari, è stato privato della propria abitazione.

Si tratta, in ogni caso, di una previsione momentaneamente sospesa dato che la sua entrata in vigore è espressamente posticipata a un momento successivo rispetto alla conversione del decreto, dato che la nuova norma si dovrebbe applicare solo ai procedimenti di esecuzione forzata per espropriazione iniziati successivamente al decorso di trenta giorni dalla data di entrata in vigore della relativa legge.

Bisogna quindi innanzitutto comprendere se in fase di conversione le nuove caratteristiche della custodia saranno confermate o se, anche in ragione della severità che le connota,

saranno modificate o soppresse.
Ma le novità relative al “mondo della custodia” non finiscono qui.
Il d.l. in commento, infatti, ne prevede anche un'altra rilevante e

immediatamente operativa.
Mediante una modifica dell'articolo 560 del codice di procedura civile, più nel dettaglio, si prevede che coloro che sono interessati a presentare offerte

di acquisto devono farne richiesta mediante il portale delle vendite pubbliche avendo cura di non renderla nota a persona diversa dal custode».

A. A.

