

Mentre si tengono le ultime aste prima della sosta in agosto

Prosegue il calendario delle vendite previste dopo le ferie estive

Ultime aste immobiliari prima delle ferie estive nei tribunali d'Italia, compresi quelli di Puglia e Basilicata il cui calendario delle vendite viene pubblicato ogni giovedì nelle pagine degli avvisi legali della Gazzetta del Mezzogiorno e del suo inserto Gazzetta Affari e diffuso anche attraverso il suo sito internet www.lagazzettadelmezzogiorno.it. Quelle in corso in questi giorni sono le ultime aste prima della sosta estiva prevista come di consueto per agosto mentre quelle pubblicate dalla Gazzetta oggi e nelle prossime edizioni di giovedì riguardano le vendite che si terranno a partire da settembre.

Continuiamo intanto la pubblicazione delle norme previste dalla «Rivoluzione nelle esecuzioni immobiliari» del 2006 a cura del dott. Giovanni Fanticini di Reggio Emilia.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

- Può far ricorso al Giudice dell'Esecuzione «quando nel corso delle operazioni insorgono difficoltà» di qualunque genere: si tratta di uno strumento che consente di ottenere chiarimenti o indicazioni di qualsivoglia genere (ad esempio, la liquidazione delle spese del legale o la risoluzione di un problema giuridico) e di mettere il professionista delegato al riparo da «attacchi personali». Il Giudice dell'Esecuzione provvede sull'istanza con decreto: la legge non richiede nemmeno che il provvedimento giudiziale sia motivato (anche se una succinta motivazione è opportuna per evitare avventate opposizioni).

Ex art. 512 c.p.c. sulle questioni insorte il Giudice dell'Esecuzione provvede con ordinanza (eventualmente compiendo una mini-istruttoria). Avverso l'ordinanza può essere proposta impugnazione con opposizione agli atti esecutivi.

La norma prevede la possibilità di sospendere la distribuzione del ricavato (non c'è più sospensione obbligatoria), ma è improbabile che ciò avvenga: il Giudice dell'Esecuzione ha già sommariamente esaminato le questioni prima di rendere l'ordinanza e, perciò, è improbabile che valuti l'opposizione come sorretta da fumus boni iuris (peraltro, trattandosi di provvedimento

di natura cautelare, occorre anche un periculum in mora configurabile solo in rari casi).

LA CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO (ART. 495 C.P.C.)

- Può essere proposta solo prima che sia disposta la vendita e, a pena di inammissibilità, unitamente al 20% del credito indicato nel precetto e dei crediti indicati negli atti di intervento (eventuali versamenti devono essere provati documentalmente).

Il G.E. fissa udienza entro 30 giorni dal deposito dell'istanza e determina la somma da sostituire (all'attualità). Eventuale rateizzazione nell'arco di 18 mesi.

Se il debitore omette di pagare una rata o ritarda di oltre 15 giorni, le somme versate fanno parte del compendio e di procede senza indugio alla vendita.

La conversione può essere richiesta solo una volta nel corso della procedura.

OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE (ART. 615 C.P.C.) - Il Giudice investito dell'opposizione a precetto può sospendere l'efficacia esecutiva del titolo.

Si introduce con le forme ordinarie (atto di citazione, di regola) dopo la fase innanzi al G.E. (il termine lo fissa quest'ultimo); le sentenze sono inappellabili (come le opposizioni ex art. 617 c.p.c.).

OPPOSIZIONE AGLI ATTI ESECUTIVI (ART. 617 C.P.C.)

- Il termine per impugnare atti di esecuzione passa da 5 a 20 giorni. Si introduce con le forme ordinarie (atto di citazione, di regola) dopo la fase innanzi al G.E. (il termine lo fissa quest'ultimo); le sentenze sono inappellabili.

Il legislatore scinde la coincidenza soggettiva tra G.E. e Giudice della cognizione, ma non introduce incompatibilità come nei reclami.

SOSPENSIONE (ART. 624 C.P.C.)

- Concorrendo gravi motivi, quando è presentata opposizione ex artt. 615 (opposizione all'esecuzione) o 619 (opposizione di terzo all'esecuzione) c.p.c., il Giudice sospende l'esecuzione: l'ordinanza di sospensione/non sospensione è reclamabile al Collegio

(del quale non fa parte il Giudice dell'Esecuzione).

Dubbi sulla reclamabilità dell'ordinanza in caso di opposizione agli atti esecutivi: il 4° comma dell'art. 624 c.p.c. (che si riferisce ai provvedimenti ex art. 618 c.p.c.) non richiama il comma 2°; tuttavia, richiama il comma 3° che a sua volta richiama i commi 1° e 2°.

Sospensione del processo esecutivo a seguito di opposizione pre-esecutiva.

Potenziale conflitto: decide il Giudice dell'opposizione ex art. 615 comma 1° c.p.c. o il Giudice dell'Esecuzione? O entrambi (e allora chi è il giudice naturale art. 25 Cost.)?

Estinzione anticipata: su istanza dell'opponente, conduce ad estinzione con effetti interni al processo esecutivo (certamente se concerne la pignorabilità; con qualche dubbio se attiene al titolo esecutivo).

SOSPENSIONE SU ISTANZA DELLE PARTI (ART. 624-BIS C.P.C.)

- Su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, sentito il debitore, il G.E. può sospendere, per una sola volta, per un periodo sino a 24 mesi (ipotesi diversa dall'art. 296 c.p.c.). L'ordinanza è revocabile in ogni momento (anche su istanza di un solo creditore).

Per evitare l'inattività (art. 630 c.p.c.) deve essere depositata istanza di «riassunzione».

Può essere richiesta solo una volta nel corso della procedura e fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

PIGNORAMENTO DI BENI INDIVISI (ART. 600 C.P.C.) - Il giudice dell'esecuzione, su istanza del creditore pignorante o dei comproprietari e sentiti tutti gli interessati, provvede, quando è possibile, alla separazione della quota in natura spettante al debitore: ipotesi residuale praticabile solo su istanza di parte.

Se la separazione in natura non è chiesta o non è possibile, il giudice dispone che si proceda alla divisione a norma del codice civile, salvo che

ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa: diviene residuale la vendita della quota; è lo stesso G.E. che procede al giudizio

divisorio previa integrazione del contraddittorio nei confronti degli interessati non presenti mediante notifica dell'ordinanza che dispone la divisione (art. 181 disp. att. c.p.c.). Nel giudizio divisorio, la norma-base

(sostanziale) è costituita dall'art. 720 c.c. mentre quelle procedurali sono dettate agli artt. 784 ss. c.p.c. (riformate per adeguare la vendita al sistema delle vendite forzate).

A.A.

