

**Esecuzioni.** Vendite immobiliari a valori reali e garantiti da una soglia minima

## Stop ai ribassi «strategici»

Nella legge di conversione del Dl 83/15 trova ampio spazio anche la riforma delle procedure esecutive, un intervento organico e articolato che anticipa la prevista rivisitazione globale delle procedure (civile e penale) annunciata dal governo.

Significativa, perché va a incidere su asset a crescita esponenziale ormai da anni, la manovra sulle espropriazioni immobiliari, dove il senso dell'intervento è evitare speculazioni al ribasso - frequentissime - a danno dei creditori e, soprattutto, del debitore. A partire dalla valutazione del bene da espropriare, visto che la determinazione del valore dell'immobile dovrà «essere ricondotta dal giudice a valori di mercato» - mentre oggi fanno

fede i più bassi valori catastali: ciò significa valutare superficie, valore al metro quadro ma anche i vincoli reali sul bene (ipoteche) ed eventuali debiti con il condominio.

Non solo, nelle vendite senza incanto il giudice dovrà respingere le offerte inferiori di un quarto al prezzo fissato - per evitare la strategia dilatoria di chi punta al «saldo» - e, se le offerte sono inferiori al valore dell'immobile, il giudice può accogliere la richiesta di assegnazione del bene formulata dal creditore.

Nel caso di vendita con incanto, inoltre, se il primo tentativo di vendita non ha avuto esito, il giudice dell'esecuzione può tentare nuovamente solo se ritiene che sarà possibile vendere l'immobile a un

### LE GARANZIE

## 50%

**Vendite forzate: stop alle speculazioni al ribasso**

L'intervento della legge sulle procedure esecutive è teso principalmente a evitare deprezzamenti «strategici» del valore dei beni mobili e immobili di proprietà del debitore, con danno sia al suo residuo patrimonio sia alle ragioni dei creditori. Debutteranno quindi nuovi parametri di valutazione degli immobili da eseguire (legati ora al valore reale di mercato) e nuove regole procedurali per i ribassi, che non possono mai scendere sotto la metà del valore fissato inizialmente

prezzo superiore alla metà del valore determinato con riferimento al mercato. E se non si avverasse questa condizione, può assegnare il bene al creditore, fissando però il termine per il versamento del conguaglio dovuto.

Modifiche anche all'espropriazione forzata: nella conversione del pignoramento è consentita la rateizzazione anche per i beni mobili e con mensilità estese fino a 36 (da 18).

Quanto al pignoramento presso terzi (banche, datori di lavoro etc) sono escluse le somme dovute a titolo di pensione «nella misura corrispondente all'importo dell'assegno sociale aumentato della metà», mentre per le competenze relative a rapporti di lavoro «le somme sono impignorabili nella misura corrispondente al triplo dell'assegno sociale».

**A.Gal.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

