

Le nuove misure. Prevista la creazione di uno strumento telematico nazionale: la pubblicazione costa 100 euro per ciascun atto esecutivo ed è a carico del creditore

Un portale unico per guadagnare trasparenza

VALORE DEGLI IMMOBILI

La determinazione del prezzo a base d'asta deve tener conto dei valori di mercato, dello stato di manutenzione e delle spese condominiali

Augusto Ciria

■ Un portale unico per la pubblicità, tempi più brevi e criteri univoci per la valutazione degli immobili. Sono queste le principali novità introdotte dal Dl 83/2015, convertito in legge dal Parlamento pochi giorni prima della chiusura estiva.

Le riforme in tema di esecuzioni mobiliari e immobiliari sembrano non finire mai, a dimostrazione del fatto che la materia è sempre più bisognosa di interventi a tutela sia della posizione del creditore, spesso obbligato ad attendere a lungo la soddisfazione del proprio diritto (e non sempre ci riesce), sia di quella del debitore, a volte incolpevole di fronte alla crisi economica.

Non si erano ancora spenti gli echi delle ultime modifiche apportate dal Dl 132/2014 e dal Dm 32/2015 ed ecco che il Dl 83/2015, è di nuovo intervenuto, rivedendo anche le norme sulle aste.

Pubblicità

Niente più avvisi di vendita dei beni (mobili registrati o immobili) pignorati pubblicizzati nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge l'esecuzione: adesso tutto andrà inserito nel «portale delle vendite pubbliche» del ministero di Giustizia, così che tutti gli interessati potranno avere le informazioni (articolo 490 del Codice di procedura civile). Il costo per la pubblicazione sul portale è di 100 euro, a carico del creditore precedente. Anche su istanza dei creditori, il giudice potrà comunque disporre la pubblicità su quotidiani di maggior diffusione locale o nazionale.

Perizie

Il valore dell'immobile pignorato dovrà essere determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato, tenuto conto degli elementi forniti dalle parti e, soprattutto, dall'esperto nominato dal giudice stesso, sulla base della superficie del bene ed esponendo analiticamente gli adeguamenti della stima, con particolare riferimento alla riduzione del valore per mancanza di garanzia per i vizi del bene venduto o per spese condominiali insolute.

Pignoramento

Attenzione invece all'efficacia del pignoramento, perché viene meno se entro 45 giorni dal suo compimento (e non già 90 come era prima della riforma articolo 497 del Codice di procedura civile) non viene richiesta l'assegnazione o la vendita del bene. Tale modifica troverà applicazione esclusivamente per le procedure esecutive iniziate successivamente alla data di entrata in vigore del decreto (27 giugno scorso).

Novità anche in tema di conversione del pignoramento, nel senso che il debitore, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione del bene mobile o immobile pignorato e ricorrendo giustificati motivi, può chiedere al giudice di saldare il proprio debito (o quella diversa somma determinata dal giudice) in 36 rate mensili, maggiorate degli interessi scalari al tasso convenzionale pattuito o, in difetto, al tasso legale (articolo 495, comma 4 del Codice di procedura civile). Ogni sei mesi, e non già al termine della rateizzazione, il giudice provvederà al pagamento delle somme versate del debitore al creditore precedente o alla loro distribuzione tra i vari creditori.

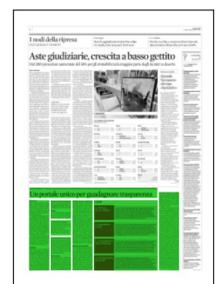
Debitore con meno difese

Non sarà più possibile, per il debitore, tentare di sottrarsi al pagamento del debito attraverso la co-

stituzione, dopo il sorgere del debito stesso, di vincoli di indisponibilità o di alienazioni aventi ad oggetto beni mobili iscritti in pubblici registri o immobili, compiuti a titolo gratuito. Il creditore munito di titolo esecutivo potrà infatti procedere a esecuzione forzata senza preventivamente ottenere una sentenza dichiarativa di inefficacia di tali atti di disposizione, sempre che il pignoramento su tali beni sia trascritto entro un anno dalla trascrizione degli atti. Nel caso di alienazione, l'azione esecutiva nelle forme dell'espropriazione deve essere eseguita contro il nuovo proprietario dei beni (articolo 2929 bis del Codice civile).

Cambia il contenuto dell'atto di precetto di pagamento, ossia l'atto introduttivo della fase esecutiva con cui si avverte il debitore che, in difetto del volontario versamento, si procederà ad esecuzione forzata. Il creditore deve infatti avvertire il debitore, con apposita dichiarazione da inserirsi nell'atto di precetto che, in caso di sovraindebitamento e con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice, potrà concludere con i creditori «un accordo di composizione della crisi» o proporre un «piano del consumatore», intendendosi per tale una proposta che può formulare la persona fisica per ristrutturare i propri debiti sulla base di un preciso programma che ben può prevedere un pagamento parziale a saldo e stralcio. Presupposti essenziali per usufruire di tale procedura sono che i debiti non siano contratti dal debitore per scopi inerenti la sua attività imprenditoriale o professionale, che siano di tale entità che non possa oggettivamente sanarli con il proprio patrimonio e che dipendano non già da sua negligenza, ma da cause sopravvenute a lui non imputabili: il tutto può essere richiesto una sola volta nell'arco di un quinquennio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le novità

IL PORTALE DELLE VENDITE

Gli annunci delle vendite pubbliche di beni mobili registrati ed immobili dovranno essere inseriti nel portale unificato delle vendite giudiziarie in modo chiunque intenda partecipare all'asta possa acquisire tutte le informazioni necessarie. La pubblicazione nel portale è obbligatoria, al punto che, se non eseguita, il giudice deve dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva. La pubblicazione costa 100 euro a carico del creditore, dovuti, nel caso di vendite in più lotti, per ciascuno di essi

IL PAGAMENTO A RATE

Il giudice può disporre che il pagamento del prezzo del bene assegnato possa avvenire anche a rate fino a un massimo di 12 mesi. Per gli immobili, può contestualmente autorizzare l'aggiudicatario che gliene abbia fatto richiesta a prenderne possesso prima di avere versato il saldo. È però necessaria una fideiussione irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari ad almeno il 30% del prezzo, a garanzia del rilascio dell'immobile entro 30 giorni nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse versare anche una sola rata

IL PIGNORAMENTO DELLE PENSIONI

Le pensioni e le indennità simili diventano pignorabili solo per la parte eccedente 672,78 euro, importo che equivale alla misura massima dell'assegno sociale (448,52 euro) aumentato della metà. L'eccedenza continua a essere soggetta a pignoramento nella misura di un quinto e, nel caso di concorso simultaneo di più creditori, sino al 50 per cento. Oltre questi limiti, scatta la parziale inefficacia dell'esecuzione, che deve essere rilevata dal giudice anche se nessuno gliene fa richiesta

LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il valore dell'immobile pignorato va determinato dal giudice dell'esecuzione sulla base di quello di mercato, tenendo presenti sia le perizie delle parti, sia i dati forniti da un tecnico appositamente nominato. La determinazione del valore deve tenere conto anche della mancanza di garanzie per vizi, dello stato d'uso e di manutenzione, degli eventuali vincoli e oneri non eliminabili, nonché dell'ammontare delle spese condominiali insolute che vanno a gravare sull'assegnatario