

## Esecuzione. Le misure per accelerare Immobili all'asta, forte calo di prezzo dopo tre tentativi

**Enrico Comparotto**

Il decreto legge 2 maggio 2016 n. 59 recante, tra le altre, misure a sostegno delle imprese e di accelerazione del recupero credito, interviene di nuovo sull'assetto del **processo di esecuzione**, già sensibilmente interessato dalle riforme del 2014 e 2015.

Lo fa con il proposito di agevolare la positiva conclusione delle **iniziative espropriative** e la tempestiva distribuzione del ricavato, nella consapevolezza che, molto spesso, la dilatazione delle tempistiche di **recupero forzoso dei crediti** ha ripercussioni finanziarie esiziali per le imprese.

Nel dettaglio è stato previsto che, per le vendite mobiliari a mezzo di commissionario (articolo 532 Codice di procedura civile), il giudice fissi un numero non superiore a tre esperimenti di vendita, precisando il prezzo minimo e i criteri di progressione dei ribassi, con la conseguenza che, nell'ipotesi in cui tutti i tentativi si rivelassero infruttuosi e salvo il deposito di istanze per l'integrazione del pignoramento, verrà disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo.

Sul versante immobiliare la novità di maggior rilievo è senza dubbio rappresentata dalla possibilità, dopo il terzo tentativo di vendita, di una drastica diminuzione del prezzo base, che potrà essere ridotto fino al limite della metà, rispetto al precedente. Pur non arrivando agli estremi effetti di una totale liberalizzazione del prezzo, è chiaro che il novellato articolo 591 del Codice di procedura civile potrebbe aprire la strada a pesanti svalutazioni del patrimonio espropriato.

Ulteriori elementi di sostegno a una velocizzazione delle procedure di vendita sono poi rinvenibili nella previsione che il ricorso alla vendita con modalità telematiche da mera facoltà del giudice divenga un vero e proprio obbligo, con l'unico limite di eventuali pregiudi-

zi a danno dei creditori o del rapido svolgimento della procedura (articolo 569 del Codice di procedura civile), e nell'attribuzione al custode di strumenti più agili e deformalizzati per ottenere la liberazione degli immobili, anche dopo l'emissione del decreto di trasferimento (articolo 560 del Codice di procedura civile).

La facoltà per i creditori di formulare istanza di assegnazione anche a favore di un terzo, da nominare entro 5 giorni dal provvedimento di assegnazione (articoli 588 e 590-bis del Codice di procedura civile) sembra, invece, concepita a misura per quelle banche che si siano strutturate per affidare la gestione del patrimonio immobiliare a società di riferimento.

Nell'ottica di una più immediata redistribuzione del ricavato, è stato poi introdotto l'obbligo di procedere alla formazione di piani di riparto anche parziali, entro trenta giorni dal versamento del prezzo (articolo 596 del Codice di procedura civile).

In generale, viene, inoltre, ristretto l'arco temporale di proponibilità dell'opposizione: salva l'ipotesi di fatti sopravvenuti o cause non imputabili all'opponente, la vendita o assegnazione del bene determinerà una sorta di sanatoria di eventuali vizi pregressi (articolo 615 del Codice di procedura civile). Ma, in linea con il leit motiv che permea l'intero decreto, il legislatore si è, altresì, preoccupato di introdurre o rafforzare una serie di canali informativi che consentano ai creditori un più attento monitoraggio di come le procedure esecutive avviate evolvono: in particolare, mutuando la disciplina concorsuale, il novellato articolo 16 bis del Dl 18 ottobre 2012 n. 179 statuisce che il professionista delegato alla vendita non si limiti al deposito di una relazione finale, ma provveda, altresì, al deposito di una relazione iniziale e di resoconti periodici, con cadenza semestrale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

