

L'IMPATTO

A debitore e creditore serve vendere al miglior prezzo

Giovanni Fanticini ▶ pagina 2

Per debitori e creditori l'interesse a vendere i beni al miglior prezzo

Perizia dettagliata, custodia adeguata e pubblicità per realizzare il «massimo»

Giovanni Fanticini

Spesso si ritiene, a torto, che il processo esecutivo per espropriazione sia volto unicamente a favorire i creditori a scapito del malcapitato debitore: in realtà, in una procedura sono coinvolti, direttamente o indirettamente, anche diversi interessi e il concreto perseguimento di obiettivi di efficienza, efficacia e rapidità è lo strumento volto a salvaguardarli tutti, nel loro complesso.

Posto che la soddisfazione dei crediti è direttamente proporzionale al prezzo di aggiudicazione, questo deve essere (tendenzialmente) sufficiente ad estinguere l'obbligazione del debitore risultante dal titolo esecutivo (maggiorata degli interessi), oltre che a rimborsare le spese anticipate.

Tuttavia, anche altri valori assumono rilevanza non secondaria:

- il patrimonio del debitore esecutato: l'alienazione del cespite «al miglior prezzo» anziché a un corrispettivo vile favorisce il debitore, perché la maggior somma ottenuta può condurre a una esdebitazione, totale o quantomeno parziale. In altri termini, una procedura condotta secondo i canoni di efficienza, rapidità ed efficacia evita il rischio della «svendita» dell'immobile e che l'esecutato subisca ulteriore nocumento in pendenza di liquidazione: solo così si garantisce il rispetto dei beni del debitore, a cui si riferisce l'articolo 1 del protocollo addizionale Cedu; peraltro, l'obiettivo di rendere efficace la vendita forzata è contenuto anche in altra recente legislazione sovranazionale, visto che l'articolo 28, comma 5, della direttiva 2014/17/UE del 4/2/2014 (direttiva

Mutui) impone agli Stati membri - a tutela del consumatore di predisporre «procedure o misure intese a consentire di ottenere il miglior prezzo possibile per la vendita del bene immobile in garanzia»;

- la durata del processo esecutivo: i parametri fissati dalla legge 89/2001 (legge Pinto) impongono che l'alienazione avvenga in tempi celeri, pena la responsabilità dello Stato per l'irragionevole prolungamento della procedura;

- i fondamenti economico-giuridici dell'ordinamento: la vendita forzata è parte del meccanismo economico sul quale si basa il prestito bancario, per-

ché le chance di concreta soddisfazione del creditore in caso di inadempimento incidono sull'erogazione dei finanziamenti e sui loro costi; specularmente, una previsione di recupero esiguo e/o in tempi lunghi comporta un più difficile accesso al credito (credit crunch) e, comunque, maggiori oneri per gli utenti (i quali subiscono deteriori condizioni);

- la credibilità internazionale del sistema: l'Italia è collocata al 111° posto (di una graduatoria di 189 paesi) nel rapporto Doing Business-Enforcing Contracts 2015 (Paesi privi di un'economia avanzata - Tanzania, Mongolia, El Salvador, Fiji - si trovano in posizione migliore rispetto all'Italia, mentre quasi tutti i membri dell'Ue si collocano nelle prime 50 posizioni); poiché i procedimenti espropriativi sono strumento ineludibile per attribuire concretamente al creditore la «ragione» che gli è riconosciuta dal titolo esecutivo, l'efficienza e l'efficacia del processo esecutivo assurgono ad indici di affidabilità del sistema economico nazionale.

Vari strumenti processuali mirano ad ottenere il massimo risultato economico dalla liquidazione del patrimonio del debitore, riducendo il gap tra la vendita forzata e quella privatistica: la perizia «dettagliata» (ex articolo 173 disposizioni attuative Codice di procedura civile) fornisce agli interessati informazioni che qualunque

compratore pretenderebbe da un premuroso venditore; la custodia dell'immobile (articolo 559 Cpc) salva il valore di scambio del bene (e anche il suo valore d'uso, nelle more) e conduce alla sua collocazione sul mercato; la pubblicità favorisce la partecipazione di soggetti non avvezzi a frequentare le aste; il meccanismo della gara (articoli 571, 572 e 573 Cpc) «diretta» tra gli offerenti e «indiretta» tra questi ultimi e il creditore che avanza istanza di assegnazione per sé o a favore di un terzo (articoli 588 e 590-bis Cpc), permette di alienare il cespite ad un valore prossimo a quello di mercato, anche partendo da offerte inferiori al suo stimato valore (il «prezzo outlet» dell'offerta minima, pari al 75% del prezzo-base); infine, la liberazione del cespite (già disciplinata dall'articolo 560 Cpc, recentemente riformato dal Dl 59/2016, convertito dalla legge 119/2016) è volta ad eliminare le diffuse diffidenze circa i tempi e i costi dell'effettiva immissione nel possesso dell'immobile acquistato e a perseguire (per dirla con le parole della Cassazione, sentenza 22747 del 3 novembre 2011) «la maggiore proficuità possibile quale derivante - per nozioni di comune esperienza - dall'effettiva liberazione dell'immobile».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I punti chiave



SOVRAIDEBITAMENTO

Il legislatore cerca di dare nuovo vigore all'istituto del sovraindebitamento che, seppur introdotto nel nostro ordinamento da oltre tre anni attraverso la legge 3/2012, è ancora poco conosciuto. Lo scopo è di consentire al debitore non fallibile - e perciò non assoggettabile alle ordinarie/classiche procedure concorsuali come consumatori e partite Iva - la possibilità di una ristrutturazione dei propri debiti, al fine ultimo di riacquistare, senza restare schiacciato dal carico dell'indebitamento preesistente e in presenza di precise condizioni di meritevolezza, un ruolo attivo nell'economia, godendo perciò del beneficio dell'esdebitazione. In altre parole, le norme sul sovraindebitamento consentono anche all'imprenditore non fallibile, al professionista, o al consumatore, di avere una seconda chance o, più precisamente, una nuova "partenza"



PIGNORAMENTO

L'individuazione dei beni da pignorare spetta all'ufficiale giudiziario, al quale attribuisce il potere di accedere ai dati contenuti nelle banche dati delle Pubbliche amministrazioni e, in particolare nell'anagrafe tributaria. Vengono acquisite tutte le informazioni rilevanti all'individuazione di cose e crediti da sottoporre ad esecuzione, comprese quelle relative ai rapporti intrattenuti dal debitore con istituti di credito e datori di lavoro, o committenti. Il soggetto designato dal legislatore, provvede d'ufficio a sottoporre a vincolo pignoratizio i beni di proprietà del debitore, individuati tramite la ricerca. La norma dispone che «se l'accesso ha consentito di individuare cose che si trovano in luoghi appartenenti al debitore, compresi nel territorio di competenza dell'ufficiale giudiziario», spetta al creditore comunicare all'ufficiale giudiziario quali cose intende sottoporre a pignoramento



PATTO MARCIANO

Se l'impresa finanziata è inadempiente, l'immobile è trasferito alla banca la quale (salvo tenerlo) lo può direttamente vendere al fine di compensare il proprio credito, senza quindi doversi far luogo a una procedura esecutiva giudiziale. Al proprietario deve essere corrisposta l'eventuale differenza tra il valore di stima del bene in questione e l'ammontare del debito inadempito e delle spese di trasferimento; a tal riguardo, il contratto di finanziamento deve contenere l'espressa previsione di un apposito **conto corrente** bancario senza spese, intestato al titolare del diritto reale immobiliare, sul quale il creditore deve accreditare l'importo pari alla differenza tra il valore di stima e l'ammontare del debito inadempito. L'immobile oggetto di garanzia può essere di qualsiasi natura con la sola esclusione dell'abitazione principale del datore di ipoteca e parenti stretti