

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX

CAPITOLO QUINTO TER

IL PROCEDIMENTO DI VENDITA DIRETTA DELL'IMMOBILE

SOMMARIO: 1. L'istituto in generale. - 2. I caratteri peculiari dell'istituto: 2.1. *L'ambito applicativo e la disciplina transitoria*. 2.2. *La ratio dell'istituto*. - 3. La forma e le condizioni di ammissibilità dell'istanza del debitore: 3.1. *I tempi per la proposizione dell'istanza*. 3.2. *I requisiti di forma dell'istanza*. 3.3. *Le cause di inammissibilità dell'istanza del debitore e le cause di inammissibilità e/o inefficacia dell'offerta allegata*. 3.4. *La notificazione dell'istanza e della offerta allegata*. 3.5. *La eventuale integrazione della offerta ed i casi in cui essa opera*. - 4. La liberazione dell'immobile pignorato nel caso in cui il debitore abbia formulato l'istanza: 4.1. *L'ordine di rilascio conseguente alla proposizione dell'istanza del debitore: la disposizione dettata dalla legge delega e la sua attuazione*. - 5. I possibili esiti del subprocedimento di vendita diretta promosso dall'esecutato: 5.1. *La celebrazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.* 5.2. *La individuazione dei creditori legittimati ad incidere sullo svolgimento del subprocedimento di vendita diretta richiesto dal debitore e la forma della opposizione*. 5.3. *Il procedimento di vendita diretta nel caso di mancata opposizione dei creditori legittimati*. 5.4. *Il procedimento di vendita diretta nel caso di opposizione dei creditori legittimati*. - 6. La delega al professionista nel caso di vendita diretta richiesta dal debitore. - 7. Gli esiti del subprocedimento di vendita diretta: 7.1. *L'esito positivo del subprocedimento di vendita diretto: il versamento del prezzo e le modalità di trasferimento*. 7.2. *L'esito infausto del procedimento di vendita promosso dall'esecutato*.

1. L'istituto in generale

Il decreto delegato 10 ottobre 2022, n. 149, emanato in attuazione della legge delega n. 206 del 2021, ha introdotto nel codice di rito gli articoli 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c.

Le predette disposizioni delineano un istituto del tutto nuovo che prevede la possibilità di liquidare l'immobile pignorato mediante l'espletamento di una peculiare "vendita diretta" (in tal senso la rubrica dell'art. 568 *bis* c.p.c.) sollecitata dal debitore.

Più precisamente, in virtù di specifica istanza, corredata da una offerta di acquisto del bene sottoposto ad esecuzione, il debitore può ottenere che

la vendita forzata si svolga, non con le modalità ordinarie, ma in virtù di uno speciale procedimento che conduce a due possibili epiloghi:

– se i creditori muniti di titolo esecutivo aderiscono alla istanza di vendita diretta, il bene è aggiudicato all'unico offerente selezionato dal debitore per il prezzo da quest'ultimo proposto (che deve essere almeno pari al prezzo di stima individuato dall'esperto con la relazione di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.);

– se i creditori muniti di titolo esecutivo non aderiscono alla istanza di vendita diretta, il bene è aggiudicato al miglior offerente, selezionato all'esito di un procedimento più articolato che presuppone l'espletamento di adempimenti pubblicitari finalizzati a provocare la presentazione di ulteriori manifestazioni di interesse all'acquisto, tendenzialmente migliorative.

Il procedimento di vendita diretta promosso dal debitore ai sensi degli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c., indipendentemente dalla scelta compiuta dai creditori, è, comunque, destinato a chiudersi con una aggiudicazione dell'immobile pignorato per un prezzo almeno pari al prezzo base che il giudice, esaminata la relazione dell'esperto, fissa ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Muovendo da tali preliminari rilievi, è agevole rilevare che il procedimento in esame riconosce al debitore la possibilità di evitare che il bene pignorato possa essere venduto ad un importo inferiore al valore di stima fissato dall'esperto o, comunque, al prezzo base fissato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

La vendita diretta, invero, esclude in radice l'operatività delle disposizioni del codice di rito che consentono al giudice dell'esecuzione ovvero il professionista delegato di aggiudicare il bene al ribasso, accogliendo un'offerta formalizzata per un importo inferiore al prezzo base per il quale si procede ⁽¹⁾.

La proposizione di offerte formalizzate per importi inferiori al prezzo base di vendita, benché ammessa per la vendita senza incanto dall'art. 571 c.p.c., non è, infatti, consentita quando debba procedersi ai sensi degli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c.

⁽¹⁾ Come si ricava dall'art. 571 c.p.c., l'offerta di acquisto, presentata in relazione all'esperimento di vendita senza incanto, è efficace anche quando presentata per un importo pari al 75% del prezzo base in relazione al quale si svolge l'esperimento di vendita.

Nonostante la suggestività della terminologia utilizzata dal legislatore, la vendita diretta non è una vendita a trattativa privata da espletarsi sul libero mercato ma è una vendita forzata a tutti gli effetti e, in quanto tale, non deve essere preceduta dalla sottoscrizione di un accordo stragiudiziale con i creditori affinché questi ultimi rinuncino agli atti esecutivi, permettendo la estinzione del processo di esecuzione forzata.

L'istituto in esame, perciò, non codifica l'ipotesi, molto comune nella prassi, della c.d. estinzione della espropriazione immobiliare contestuale alla compravendita.

Si ha la c.d. estinzione contestuale quando il debitore reperisce sul mercato un acquirente e programma di procedere alla vendita stragiudiziale dell'immobile pignorato in condizioni di tempo e di luogo idonee a realizzare l'obiettivo di alienare il bene contestualmente alla emanazione del provvedimento che, disposta l'estinzione del processo di esecuzione forzata, reca la cancellazione dei gravami ⁽²⁾.

A ben vedere, infatti, l'istituto delineato dagli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c. non si conclude con una vendita volontaria ma prevede l'espletamento di una vendita forzata che, benché non necessariamente preceduta dall'espletamento degli adempimenti pubblicitari, è destinata ad esitare

⁽²⁾ Nella prassi, il debitore, una volta reperito sul mercato l'acquirente, chiede al giudice di poter stipulare l'atto negli spazi del tribunale ed alla sua presenza, affinché il rogito notarile, da perfezionarsi dopo la formale emanazione del provvedimento di estinzione del processo di esecuzione forzata, abbia ad oggetto un immobile non più gravato da trascrizioni pregiudizievoli.

Più precisamente, per realizzare tale obiettivo occorre:

- che l'acquirente predisponga il versamento del prezzo mediante assegni circolari intestati a ciascuno dei creditori concorrenti per importo corrispondente alla pretesa da quest'ultimo vantata;

- che i singoli creditori, ricevuto l'assegno circolare loro intestato, rinuncino agli atti esecutivi con atto depositato nel fascicolo di ufficio;

- che il giudice dell'esecuzione, preso atto di tali rinunce, dichiarì estinto il processo ed ordini la cancellazione della trascrizione del pignoramento;

- che il notaio predisponga l'atto pubblico di compravendita disponendo il trasferimento della proprietà del bene all'acquirente che, con la consegna degli assegni circolari, ha messo a disposizione anticipatamente il prezzo di acquisto, facendo menzione del provvedimento di estinzione e dell'ordine di cancellazione dei gravami.

La vendita cui si è fatto cenno, a ben vedere, non può essere confusa con la vendita diretta di cui agli artt. 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c., atteso che essa si ascrive tra gli atti volontari, differenziandosi della vendita diretta che è, invece, a tutti gli effetti una vendita forzata.

nell'emanazione di un decreto di trasferimento ovvero di un atto negoziale corredato dall'ordine giudiziale di cancellazione dei gravami.

2. I caratteri peculiari dell'istituto

2.1. *L'ambito applicativo e la disciplina transitoria*

L'istituto si applica ai soli procedimenti di espropriazione immobiliare.

Non vi sono ragioni per escludere che esso possa operare, sia in relazione alla espropriazione immobiliare promossa nei confronti del debitore, che alla espropriazione immobiliare promossa in danno del terzo proprietario, ai sensi degli artt. 602 e 603 c.p.c.

Induce a tale conclusione il fatto che l'istituto appresta una tutela riferibile a chiunque subisca il pignoramento di cespiti immobiliari che gli appartengano.

La conclusione sin qui propugnata non può essere smentita dal fatto che l'art. 568 *bis* prevede che la richiesta di accesso al procedimento di vendita diretta possa provenire dal solo debitore.

Dai principi generali si ricava, infatti, che tutte le prerogative riconosciute al debitore sono analogamente riconosciute anche al terzo proprietario.

Non vi sono ragioni per dubitare del fatto che la vendita diretta operi anche quando il bene sia pignorato per quota indivisa.

Ai sensi dell'art. 600 c.p.c., e salvo che sia possibile disporre la separazione in natura della quota indivisa, se il debitore reperisce un offerente disposto a proporre una offerta di acquisto per il valore di stima della quota indivisa del bene, il giudice dell'esecuzione non deve procedere alla divisione ma può disporre la vendita della citata quota.

In sostanza, l'offerta cauzionata allegata alla richiesta del debitore costituisce la condizione necessaria e sufficiente per procedere alla liquidazione della quota indivisa nella sede esecutiva, senza che debba essere instaurato il processo di divisione giudiziale ⁽³⁾.

⁽³⁾ Dall'art. 600 c.p.c. si ricava che il giudice dell'esecuzione, nella prima udienza di comparizione, alla presenza dei comproprietari non eseguiti, se non riscontra le condizioni per procedere alla separazione in natura della quota indivisa, dispone procedersi alla divisione.

La divisione (nell'ambito della quale potrebbe essere disposta la vendita del bene per l'intero) può, infatti, essere evitata nel solo caso in cui vengano acquisiti elementi idonei ad ipotizzare, in chiave prognostica, che la quota indivisa, se posta in vendita, potrebbe essere

In virtù della disposizione transitoria dettata dall'art. 35 comma 1 del decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149 (secondo cui “*Le disposizioni del presente decreto, salvo che non sia diversamente disposto, hanno effetto a decorrere dal 30 giugno 2023 e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data. Ai procedimenti pendenti alla data del 30 giugno 2023 si applicano le disposizioni anteriormente vigenti*”) la disciplina introdotta nel 2022 in attuazione della legge delega sarà applicabile ai soli procedimenti di espropriazione promossi dopo il 30 giugno 2023.

I processi di espropriazione cui sarà applicabile la nuova disciplina saranno, pertanto, quelli incardinati in virtù di un atto di pignoramento la cui notificazione si sarà perfezionata a decorrere dal 1° luglio 2023.

2.2. *La ratio dell'istituto*

L'istituto per la prima volta prevede che il debitore possa collaborare con il giudice dell'esecuzione e i suoi ausiliari nella fase di liquidazione degli immobili.

Tale collaborazione è, peraltro, funzionale tanto alla proficuità della vendita che alla sua efficienza.

Poiché l'art. 568 *bis* c.p.c. prevede che, ove il debitore lo richieda, la vendita può essere espletata con modalità semplificate e per un prezzo non inferiore a quello base fissato dal giudice dell'esecuzione, l'istituto mira ad ottimizzare i ricavi e, sotto tale profilo, soddisfa tanto l'interesse del ceto creditorio alla massima soddisfazione, quanto l'interesse del debitore alla vendita dell'immobile al suo reale valore.

La disposizione in esame può, peraltro, ascriversi tra quelle finalizzate ad accelerare lo svolgimento dell'espropriazione ed a garantirne l'efficienza.

Se l'esecutato reperisce un acquirente disposto a cauzionare l'offerta prima ancora che il giudice dell'esecuzione abbia celebrato la prima udienza di comparizione delle parti, è intuitivo che la fase di liquidazione giudiziale si svolgerà in tempi rapidi e senza subire battute di arresto fisiologicamente collegate alla celebrazione di esperimenti di vendita che risultano deserti.

L'istituto in esame persegue, inoltre, l'obiettivo di riequilibrare la posizione dell'esecutato e dei creditori.

collocata sul mercato per un valore almeno pari a quello di stima fissato dall'esperto ai sensi dell'173 *bis* disp. att. c.p.c.

Più precisamente, i creditori possono scongiurare il rischio di una aggiudicazione “al ribasso” proponendo l'istanza di assegnazione del bene, come previsto dagli artt. 571 e 572 c.p.c.

Analogo obiettivo può essere raggiunto dal debitore che, nel caso in cui formula l'istanza prevista dall'art. 568 *bis* c.p.c., introduce una speciale forma di liquidazione del bene, destinata a concludersi con una aggiudicazione per un importo quantomeno pari al prezzo fissato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ⁽⁴⁾.

3. La forma e le condizioni di ammissibilità dell'istanza del debitore

3.1. I tempi per la proposizione dell'istanza

L'art. 1 comma 11 della legge n. 206 del 2021 stabilisce che il decreto delegato dovrà prevedere che l'istanza con cui il debitore richiede la vendita diretta dell'immobile pignorato per un importo non inferiore al prezzo base indicato nella relazione di stima dovrà essere depositata non oltre dieci giorni prima dell'udienza prevista dall'art. 569 co. 1 c.p.c. Tuttavia, tale disposizione non colloca il momento a decorrere dal quale l'istanza in questione può essere formalizzata.

L'art. 568 *bis* c.p.c., introdotto dal decreto delegato di attuazione della citata legge delega, recepisce integralmente l'indicazione del legislatore delegante, evidenziando che il valore cui occorre che si adegui l'offerta allegata all'istanza del debitore è quello indicato nella relazione di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. dall'esperto.

Dall'art. 568 *bis* c.p.c. si evince, quindi, in modo esplicito quale sia il *dies ad quem* della richiesta di vendita diretta ma non si ricava quale il *dies a quo* per la proposizione dell'istanza.

Ciò posto, si potrebbe astrattamente ipotizzare che il debitore abbia la facoltà di proporre l'istanza in esame sin dalla instaurazione del procedimento dinanzi al tribunale (e, dunque, a decorrere dalla sua iscrizione a ruolo).

⁽⁴⁾ L'istanza del debitore di vendita diretta è ammissibile *prima facie* se formulata per un importo quantomeno pari al valore del bene determinato dall'esperto ed è procedibile solo a condizione che detto valore risulti effettivamente corrispondente al prezzo base fissato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. dal giudice dell'esecuzione. Se il prezzo base dovesse essere determinato in misura superiore, invero, l'offerta allegata all'istanza e la cauzione che la corredda debbono essere integrate.

A ben vedere, però, diversi indici normativi inducono a ritenere che l'istanza in questione possa essere utilmente formalizzata solo a seguito del deposito della relazione di stima redatta dall'esperto incaricato dal giudice dell'esecuzione.

A tale conclusione può pervenirsi innanzitutto considerando che, ai sensi dell'art. 568 *bis* c.p.c., la richiesta del debitore deve, a pena di inammissibilità, essere pari quantomeno al valore indicato dall'esperto. Se si riconoscesse al debitore il diritto a proporre l'istanza in un momento antecedente al deposito della relazione di stima, dovrebbe inevitabilmente ipotizzarsi che, in tal caso, la valutazione di ammissibilità dovrebbe essere procrastinata al momento del deposito della relazione di stima. Tale soluzione sarebbe, però, distonica soprattutto in considerazione del fatto che l'offerta allegata alla istanza del debitore non è irrevocabile *sine die* ma ha una efficacia temporaneamente limitata (a 120 giorni).

Né può indurre a diversa conclusione il fatto che l'art. 569 *bis* c.p.c. contempra l'ipotesi che l'offerta allegata all'istanza del debitore possa essere integrata.

A ben vedere, infatti, l'ipotesi della integrazione postuma riguarda esclusivamente il caso in cui il giudice dell'esecuzione ritenga che il valore del bene sia superiore a quello individuato dall'esperto con la relazione di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. e determini il prezzo base di vendita alla luce della propria autonoma valutazione ⁽⁵⁾.

La soluzione preferibile è, pertanto, quella secondo cui l'istanza prevista dall'art. 568 *bis* c.p.c. possa essere depositata nell'ambito di procedimenti di espropriazione immobiliare allorché ricorrano le condizioni di seguito indicate:

- i creditori abbiano depositato l'istanza di vendita e la documentazione ipocatastale;

- il giudice abbia provveduto a “movimentare” la procedura, provvedendo alla nomina tanto dell'esperto che del custode giudiziario nonché alla fissazione dell'udienza *ex art.* 569 c.p.c.;

- l'esperto abbia depositato la relazione di stima.

L'istanza del debitore non può essere proposta per tutta la durata del procedimento.

L'art. 568 *bis* c.p.c. stabilisce, infatti, che essa possa essere formalizzata “*non oltre dieci giorni prima dell'udienza prevista dall'art. 569 primo comma*”.

⁽⁵⁾ Cfr. in questa parte e in questo capitolo, *sub* par. 3.5.

Da tale previsione si ricava che, trascorso il predetto termine, il debitore decade dalla facoltà di proporre l'acquirente e richiedere l'instaurazione del subprocedimento previsto dall'art. 569 *bis* c.p.c.

Resta, però, da stabilire se la decadenza operi ogniqualvolta sia stato violato il termine suindicato, quantunque l'udienza di prima comparizione, formalmente "calendarizzata" con il decreto emesso ai sensi dell'art. 569 c.p.c., sia stata rinviata.

La tesi preferibile è quella secondo cui l'istanza deve essere depositata presso la cancelleria del giudice nei tempi prestabiliti (e, dunque, almeno dieci giorni prima della data fissata per comparizione delle parti).

A nulla rileva, pertanto, la circostanza che il giudice dell'esecuzione abbia procrastinato ad altra data l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.

In sostanza, la mancata adozione dell'ordinanza di vendita o di delega alla prima udienza fissata dal giudice per la comparizione delle parti non rimette in termini il debitore.

Corre, tuttavia, l'obbligo di evidenziare che il debitore può eccezionalmente presentare la richiesta di vendita diretta dell'immobile pignorato in un momento successivo alla scadenza dei dieci giorni cui si è fatto cenno solo nel caso in cui l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per la comparizione delle parti sia stata rinviata a causa del mancato deposito della relazione di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.

In tal caso, infatti, il *dies ad quem* è inevitabilmente differito, in quanto il *dies a quo* non è ancora divenuto operativo.

3.2. I requisiti di forma dell'istanza

L'istanza del debitore deve avere forma scritta.

Non vi sono ragioni per escludere che egli possa sottoscrivere personalmente la richiesta senza avvalersi del ministero di un difensore.

Alla istanza in questione deve essere allegata una offerta di acquisto avente determinati requisiti.

Va preliminarmente chiarito che l'offerta in questione, espressamente dichiarata irrevocabile, è prodromica, non ad una vendita a trattativa privata, ma ad una vendita forzata, da espletarsi senza incanto.

Tanto si ricava dal fatto che, ove i creditori muniti di titolo esecutivo non acconsentano a che la vendita si perfezioni a favore dell'offerente selezionato dal debitore, l'aggiudicazione potrà essere disposta all'esito di una deliberazione sulle offerte, da espletarsi ai sensi dell'art. 569 *bis* comma 5, che consentirà di selezionare l'offerta meritevole di accoglimento.

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX