



LA VENDITA DIRETTA : ARTT. 568 BIS E 569 BIS C.P.C.

ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Modalità di attuazione della riforma
Cartabia presso il Tribunale di Roma*

Teatro Manzoni - Roma

28 ottobre 2024

Dott.ssa Federica d'Ambrosio
Giudice IV[^] sez. civile
Tribunale di Roma

La vendita diretta : artt. 568 bis e 569 bis c.p.c.

Finalità del D.lvo n. 149/22: *semplificazione, speditezza e razionalizzazione del processo esecutivo, nel rispetto della garanzia del contraddittorio*

Finalità, in particolare, dell'art. 3 co. 39 D.lvo n. 149/22 :

- conseguimento delle ragioni creditorie in tempi brevi e con riduzione dei costi;
- tutela del patrimonio del debitore, onde evitare il deprezzamento del bene conseguente al meccanismo dei ribassi

Ambito applicativo

Procedure esecutive con pignoramento notificato dopo il 28.2.2023. Nell'ambito di queste ultime, applicabilità anche alle procedure con più lotti (l'art. 568 bis c.p.c. recita *“il debitore può chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati...”*); se l'immobile pignorato è di proprietà di più soggetti tutti eseguiti, la richiesta di un solo debitore è sufficiente per poter procedere alla vendita diretta; nell'ipotesi di pignoramento pro-quota, l'istanza potrà essere proposta limitatamente alla quota.

Legittimati all'istanza: anche il terzo proprietario ex art. 604 c.p.c.

Tipologia

1. procedimento di vendita diretta a prezzo base senza la procedura competitiva in caso di accordo dei creditori titolati e di quelli indicati dall'art. 498 c.p.c., manifestato anche tacitamente mediante mancata *opposizione*;
2. procedimento di vendita diretta con procedura competitiva in caso di *opposizione* (anche immotivata) dei creditori titolati e di quelli intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c

Modalità

deposito in Cancelleria o nel fascicolo telematico se il debitore è già costituito.

Non è necessaria la difesa tecnica per la presentazione dell'istanza: nel qual caso, tuttavia, le notifiche richieste dall'art. 568 bis co. II c.p.c. dovranno essere fatte a mezzo ufficiale giudiziario e non mediante pec

Termini: *l'istanza deve essere presentata non oltre 10 giorni prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita*

Una parte della dottrina (in tal senso, F. Savino , *Una nuova alternativa liquidatoria*, p. 477 e ss; N. Picardi, sub artt. 152 e ss *Commentario del codice di procedura civile a cura di E. Allorio*, p. 1537) ritiene trattarsi di termine **perentorio**.

Tale natura sarebbe desumibile dalla sua funzione - pur in assenza di una espressa qualificazione - funzione che si ricollega proprio alla sequenza di atti e provvedimenti in cui si articola tale forma di espropriazione e alle conseguenti preclusioni ivi previste (v. art. 568 bis co. II c.p.c.)

Il contraddittorio con i creditori

Istanza ed offerta vanno notificate - previa verifica della loro ammissibilità - a cura del debitore o dell'offerente, almeno 5 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., al creditore procedente, ai creditori iscritti e a quelli intervenuti prima dell'offerta in esame.

Questa prescrizione, con il conseguente contraddittorio che si sviluppa, apre la strada ai 2 possibili subprocedimenti disciplinati dall'art. 569 bis c.p.c.

Il contraddittorio con i creditori

Se non c'è *opposizione* da parte anche di uno solo dei creditori, il procedimento di vendita diretta si chiude velocemente e senza gara: pieno raggiungimento dell'obiettivo del Legislatore della riforma (*liquidazione dell'immobile rapida e virtuosa*).

Di contro, ove vi sia l'*opposizione* anche di uno solo dei creditori, si perviene ad una differente modalità di vendita diretta, caratterizzata da una procedura competitiva.

L'udienza ex art. 569 c.p.c.

Snodo del procedimento di vendita diretta.

Il G. E svolge una serie di controlli:

- istanza vendita diretta priva di offerta e/o cauzione → dichiara inammissibile l'istanza e dispone la vendita ordinaria ex art. 569, 3° co. c.p.c. (art. 569 bis 3° co)
- prezzo offerto inferiore al prezzo ex art. 568 c.p.c. → assegna termine (non perentorio) di dieci giorni per integrare offerta e cauzione adeguandole al prezzo base(art. 569 bis 2° co)
- offerta e cauzione non integrate nel termine → nei 5 giorni successivi dichiara inammissibile l'istanza e dispone la vendita ordinaria ex art. 569 3° co. c.p.c.

L'udienza ex art. 569 c.p.c.

- istanza vendita diretta ammissibile senza opposizione creditori → dichiara ammissibile l'offerta, aggiudica l'immobile all'offerente e delega la riscossione del prezzo, la distribuzione del ricavo, l'autorizzazione all'assunzione dei debiti ex art. 508, adempimenti successivi all'emissione del DT (art. 569 bis 4° co e 591 bis co. 12)
- istanza vendita diretta ammissibile con opposizione creditori → ordinanza che autorizza la vendita (fissa termine non superiore a 45 gg per pubblicità di offerta e vendita; fissa termine di 90 gg per formulazione offerte a prezzo non inferiore a quello dell'offerta già presentata e fissa cauzione a non meno di un decimo del prezzo proposto; fissa termine successivo termine entro 15 gg. Per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti; prevede la modalità telematica come per le ordinarie autorizzazioni delle vendite) e delega le relative operazioni (artt. 569 bis co. 5 e 591 bis co. 13)

L'opposizione del creditore

Utilizzo improprio del termine *opposizione*.

Non è un'*opposizione* in senso tecnico, ma piuttosto una manifestazione di acquiescenza all'istanza di vendita diretta, atto di manifestazione di volontà facoltativo e potestativo, non soggetto a formalismi, proponibile anche in forma orale, che non necessita di motivazione e che esaurisce la propria valenza esclusivamente nel procedimento di vendita diretta.

Trasferimento negoziale dell'immobile

Art. 569 bis ult co. c.p.c. : su istanza dell'aggiudicatario, il giudice autorizza la stipula dell'atto negoziale e ordina contestualmente la trascrizione di esso e la cancellazione di tutti i gravami ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

All'esito della stipula, l'atto negoziale viene trasmesso dal notaio al cancelliere o al professionista delegato, affinché ne curi il successivo deposito nel fascicolo della procedura.

La delega romana disciplina le modalità per l'attuazione dell'autorizzazione al trasferimento per atto negoziale (v. modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Roma sotto la voce *autorizzazione al trasferimento per atto negoziale ex art. 569 bis ult. co. c.p.c.*)

Trasferimento negoziale dell'immobile

Questa previsione normativa non incide sulla natura del trasferimento del bene aggiudicato (v. espresso riferimento all'art. 586 c.p.c. contenuto nell'ult. co. dell'art. 569 bis c.p.c.) in quanto il trasferimento è integrato dal decreto del G.E. e all'esito di una vendita diretta dal G.E.

Conseguenze → applicabilità degli artt. 2919 e ss c.c.; non applicabilità di tutti quegli articoli del c.c. applicabili alle vendite negoziali (es., artt. 1490, 1497 c.c.)

Quale vantaggio per l'aggiudicatario ?

La vendita diretta e la vente privée française

La vendita diretta affonda le sue radici nella vendita privata propria dell'ordinamento francese, da cui si è progressivamente distaccata, nei vari passaggi parlamentari, abbandonando la matrice squisitamente privatistica (si parlava di trasferimento “ stipulato”, di vendita “eseguita”, di “ parti contraenti, di offerta al valore di mercato dell'immobile) per approdare alla sua attuale configurazione, che è quella di una modalità della vendita forzata sotto la direzione del G.E.

La vendita diretta e la vendita nell'esecuzione esattoriale

Simmetrie esclusivamente sotto il profilo soggettivo.

Ai sensi dell'art. 52 d.P.R. n. 602 del 1973 il debitore ha facoltà di procedere alla vendita del bene pignorato o ipotecato al valore determinato ai sensi degli articoli 68, 79 e 80, comma 2, lettera b), con il consenso dell'agente della riscossione, il quale interviene nell'atto di cessione e al quale è interamente versato il corrispettivo della vendita.

Ad eccezione, allora, del profilo soggettivo, non vi sono altre analogie, perché, nel caso di vendita diretta, trattasi di una facoltà riservata al debitore ed esercitabile su autorizzazione del G.E., nell'altro caso, invece, il debitore procede direttamente alla vendita del bene pignorato o ipotecato.

La vendita diretta e la vendita nelle procedure concorsuali

Simmetrie nella fase conclusiva del procedimento, all'esito della gara tra offerenti introdotta a seguito dell'opposizione del creditore.

In questo caso, il procedimento disciplinato dall'art. 569 bis c.p.c. richiama l'art. 216 co. II del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza perché, anche qui, il trasferimento ben può avvenire mediante atto privatistico (rogito notarile) cui si accompagna - ai sensi del comma 2 dell'art. 217 del Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza (che ripropone il contenuto del vecchio art. 108 l.f.) - la pronuncia da parte del giudice delegato di un decreto che ordina la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.



Considerazioni conclusive

Sebbene non sia possibile, allo stato, prevedere se, e in che misura, l'istituto in esame troverà applicazione nel nostro Tribunale, posso tuttavia affermare che la nostra sezione, attraverso la predisposizione della modulistica conseguente alla entrata in vigore della riforma in esame, ha posto delle solide basi per il raggiungimento degli obiettivi della riforma medesima



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Dott.ssa Federica d'Ambrosio
Giudice IV[^] sez. civile
Tribunale di Roma