

I **Q**uaderni dell'Associazione TSEI
Approfondimenti monografici sul tema delle esecuzioni immobiliari

LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE:

DUE MODELLI A CONFRONTO ALLA RICERCA DI EFFICIENZA E CELERITA'

A cura della Dott.ssa
Giulia Pizzagalli

Con la supervisione del Comitato Scientifico
e del Consiglio Direttivo
dell'Associazione T.S.E.I.

#4 - DICEMBRE 2020

Sull'Associazione T.S.E.I.

Il gruppo di lavoro, nato spontaneamente dalla passione e dall'entusiasmo dei soci fondatori e in seguito organizzato in forma associativa, raccoglie alcune singole e riconosciute professionalità nel settore delle procedure esecutive immobiliari, di provenienza eterogenea e spesso tra sé complementari, che coprono quindi i vari aspetti del mondo delle vendite giudiziarie, sia dal lato più giuridico-legale che da quello più commerciale e di mercato, sia dal lato statistico che da quello creditizio o valutativo-immobiliare.

L'Osservatorio si pone come obiettivo quello di raccogliere spunti, dati e riflessioni che possano essere elaborate e diffuse con lo scopo di contribuire, in tempi rapidi, ad una maggiore efficienza del settore delle espropriazioni immobiliari, potendo così portare benefici sia ai creditori sia ai debitori, che potrebbero sperare di massimizzare il ricavato dalle aste così da garantirsi almeno di ripagare la propria obbligazione debitoria.

© **Associazione T.S.E.I.**

*Per favore citare questo studio come: **I Quaderni T6 (2020), La procedura esecutiva immobiliare: due modelli a confronto alla ricerca di efficienza e celerità**, Associazione "Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane" (T.S.E.I.), #4-20, 30 dicembre 2020*

Associazione T.S.E.I. – Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane [T6]

Associazione culturale senza finalità di lucro ai sensi dell'art. 36 e segg. c.c.

Via Melchiorre Gioia, 82 | 20125 Milano (MI) | CF: 97855340580 | P.IVA: 09941320963
www.osservatoriot6.it | segreteria@osservatoriot6.it | istituzionale@pec.osservatoriot6.com

“Legum servi sumus ut liberi esse possimus”
Marco Tullio Cicerone (Pro Aulo Cluentio Habito, 146)

PREMESSA

Come noto all’Associazione T.S.E.I., i cui studi sono stati essenziali per la redazione del presente lavoro, la procedura esecutiva immobiliare italiana non è affatto efficiente, tantomeno celere.

Eppure, è stato evidenziato, anche attraverso studi condotti da Banca d’Italia, che la lentezza della giustizia incide sull’economia nazionale: avere un’esecuzione efficace significa attrarre investimenti stranieri, aumentare l’offerta di credito da parte degli istituti di credito, evitare la crisi del sistema bancario che deve smaltire circa 85 miliardi di crediti deteriorati.

Per questo il legislatore italiano, sotto la spinta anche di associazioni sovranazionali, della stessa Unione Europea e del Consiglio d’Europa, è intervenuto con svariate riforme al fine di migliorare il sistema delle procedure esecutive nazionali. Nonostante ciò, ad oggi l’Italia resta ancora uno degli Stati Membri UE con la durata media di conclusione delle procedure esecutive più alta.

Da qui è nata l’idea di guardare ai sistemi dei Paesi europei più virtuosi, al fine di trarre ispirazione per una futura riforma della materia. In particolare, si è deciso di comparare l’esecuzione immobiliare italiana a quella francese, visto che quest’ultima presenta una struttura, in linea generale, assimilabile a quella del nostro ordinamento.

Senza pretesa di esaustività, si sono dunque analizzate parallelamente le due procedure, evidenziandone i punti di contatto e le differenze sostanziali, nonché

mettendo in luce gli aspetti su cui sarebbe opportuno intervenire per garantire l'efficienza e la celerità dell'esecuzione immobiliare italiana.

L'aiuto del mio Relatore, Prof. Niccolò Pisaneschi, che mi ha seguito passo dopo passo nel corso dei mesi di ricerca e di stesura della tesi, è stato fondamentale per portare a termine questo percorso.

Non posso che ringraziarlo per avermi dato l'opportunità di dedicarmi a questo progetto e per la fiducia in me riposta; senza il suo supporto morale costante senz'altro non sarei riuscita nell'intento.

Infine, ci tengo anche a ringraziare l'Avv. Tiziana Allievi e il Consiglio direttivo dell'Associazione T.S.E.I., per il grande interessamento nel mio lavoro e per aver reso possibile questa pubblicazione.

Introduzione	6
Capitolo 1: Il rinnovato interesse per le procedure esecutive immobiliari. Due modelli a confronto	9
1.1 L'importanza delle procedure esecutive a livello internazionale	9
1.3 L'incidenza delle procedure esecutive sul sistema economico	14
1.4 L'esecuzione immobiliare: gli interessi in gioco	16
1.5 Obiettivi e risultati delle recenti riforme del biennio 2015/2016.....	18
1.6 Costi e tempi delle procedure esecutive immobiliari	23
Capitolo 2: Pre vendita	28
2.1 Fonti dell'esecuzione immobiliare	28
2.2 Condizione dell'azione esecutiva comune: il titolo esecutivo e la sua notificazione	31
2.2.1 La disciplina del titolo esecutivo in Italia	32
2.2.2 Le caratteristiche del titolo esecutivo in Francia	35
2.2.3 Il passo successivo in entrambi gli ordinamenti: la notificazione del titolo ...	42
2.3 Gli strumenti volti alla conservazione del patrimonio	45
2.3.1 Il precetto e l'atto di pignoramento nell'ordinamento italiano.....	46
2.3.2 L'avvio dell'esecuzione in Francia: il commandement de payer valant saisie	50
2.3.3 L'atto di avvio del procedimento espressione della diversità delle due esecuzioni immobiliari.....	56
2.3.4 Il momento da cui gli atti di pignoramento producono i loro effetti	58
2.3.5 La custodia dei beni pignorati.....	66
2.4 Atti preparatori alla vendita.....	70
2.4.1 Gli adempimenti necessari per raggiungere l'udienza di comparizione.....	71
2.4.2 Il delicato compito della documentazione catastale e notarile	76

2.4.4 Procès-verbal descriptif: il primo atto preparatorio previsto dall'ordinamento francese	81
2.4.5 La citazione a comparire in udienza: l'atto formale per adire il giudice.....	84
2.4.6 La funzione del cahier des conditions de vente.....	90
2.4.7 Conclusioni.....	94
Capitolo 3: Vendita	97
Capitolo 4: Post vendita	158
4.1 Introduzione alla distribuzione	158
4.2 La distribuzione nell'ordinamento italiano: il ruolo centrale del giudice.....	159
4.2.1 Le novità apportate dal d.l. 59/2016 alla distribuzione.....	162
4.3 La predilezione della distribution amiable.....	165
4.3.1 Il procedimento di distribution amiable	167
4.3.2 La residualità della distribution judiciaire.....	170
Conclusioni	176
Bibliografia	180

Introduzione

Una volta accertata, con un determinato grado di certezza, l'esistenza di un diritto in capo ad un soggetto, si può definire il processo esecutivo come lo strumento attraverso il quale si consegue l'attuazione pratica del diritto in via coattiva o forzata. È innegabile che tradizionalmente le procedure esecutive siano state oggetto di minore interesse scientifico rispetto al processo di cognizione od i procedimenti speciali. La situazione però è cambiata quando, più di recente, ci si è resi conto non solo a livello nazionale, ma anche internazionale, di quanto sia importante per l'economia di uno Stato avere un sistema di recupero crediti efficiente e celere.

È stato evidenziato infatti, anche attraverso studi condotti da Banca d'Italia¹, che la lentezza della giustizia incide sull'economia nazionale: avere un'esecuzione efficace significa attrarre investimenti stranieri, aumentare l'offerta di credito da parte degli istituti di credito, evitare la crisi del sistema bancario che ad oggi si trova a smaltire circa 85 miliardi di crediti deteriorati.

È dunque grazie alla spinta di Banca d'Italia, di associazioni sovranazionali, della stessa Unione Europea e del Consiglio d'Europa² che il legislatore italiano ha deciso di intervenire in materia di esecuzioni, attraverso una serie di riforme che a partire dal 1998 si sono succedute nel tempo. In particolare, si è focalizzato l'attenzione sulla procedura che ha, per gli interessi che coinvolge, un maggiore impatto sull'economia nazionale e sul sistema bancario, cioè l'esecuzione immobiliare. Come si evince dal nome, il suo tratto fondamentale consiste nell'ottenere il soddisfacimento dei creditori attraverso la liquidazione forzata di un immobile facente parte del patrimonio del debitore, per poi distribuire il ricavato della

¹ In particolare, si fa riferimento a Giacomelli S., Orlando T., Rodano G., *Le procedure esecutive immobiliari: il funzionamento e gli effetti delle recenti riforme*, Banca d'Italia, in *Questioni di economia e finanza* (448), 2018

² Grazie alla collaborazione con CEPEJ, cioè la Commissione per l'efficienza della giustizia del Consiglio d'Europa, negli anni sono state adottate, per gli Stati Membri, Raccomandazioni e linee guida in materia di procedure esecutive, di cui si parlerà nel paragrafo 1.2 dell'elaborato.

vendita tra gli aventi diritto. Nonostante le ripetute riforme apportate dal legislatore alla materia, da ultime le novelle del biennio 2015/2016 che hanno avuto un impatto positivo per l'accelerazione dei tempi ed il miglioramento dell'esecuzione immobiliare, ancora oggi l'Italia è uno dei Paesi europei con la durata media di conclusione delle procedure esecutive più alta, nello specifico circa 5 anni nel 2017, ma con i tribunali più virtuosi che, chiudendo a 2 anni, si avvicinano alle medie europee.

Da qui nasce l'idea di questo lavoro: se esistono davvero dei margini di miglioramento per il procedimento delle esecuzioni immobiliari in termini di efficienza e celerità, perché non guardare ai sistemi degli altri Stati europei, perché non trarre spunti da sistemi più efficienti per migliorare l'esecuzione nazionale?

In particolare, è stato scelto un modello che per la sua struttura fosse assimilabile, in linea generale, a quello italiano, pur garantendo dei tempi di conclusione e soddisfazione della pretesa creditoria più celeri. Si è preso dunque in esame, senza pretesa di esaustività, l'esecuzione immobiliare francese, cercando di evidenziare quali siano i punti di contatto e le differenze sostanziali tra i due sistemi nazionali, al fine di ricavare qualche spunto utile per un'eventuale riforma del nostro modello.

Si è voluto suddividere l'elaborato in quattro capitoli.

Nel primo capitolo l'obiettivo perseguito è quello di far comprendere al lettore l'importanza delle procedure esecutive per ciascun ordinamento nazionale e perché sia di così primaria importanza avere un'esecuzione immobiliare rapida ed efficiente. Inoltre, si è esposto il metodo di analisi adottato, riprendendo la suddivisione dell'esecuzione in tre macro-fasi, come proposta da T.S.E.I.: prevendita, vendita e post-vendita.

Il secondo capitolo è dedicato a tutti quegli istituti che nei due ordinamenti sono funzionali al successivo svolgimento delle operazioni di liquidazione: si inizierà con la descrizione della condizione per poter agire in esecuzione, cioè il possesso

da parte del creditore di un titolo esecutivo, fino ad arrivare a quelli che sono stati definiti gli *atti preparatori alla vendita*.

Il terzo capitolo si occupa del cuore della procedura esecutiva, cioè l'udienza di comparizione, in cui il giudice dell'esecuzione decide le modalità con cui si realizzeranno le operazioni di liquidazione vere e proprie che si concludono con il trasferimento del bene in capo all'aggiudicatario.

Infine, il quarto capitolo è interamente dedicato al post-vendita, ovvero il momento in cui, una volta versato il prezzo da parte dell'aggiudicatario, si procede con la sua distribuzione tra i creditori ed il debitore, se sussiste un eventuale residuo. A seguito della fase di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita, può dirsi conclusa con successo la procedura esecutiva immobiliare.

Capitolo 1: Il rinnovato interesse per le procedure esecutive immobiliari. Due modelli a confronto

1.1 L'importanza delle procedure esecutive a livello internazionale

In linea generale, si può definire il processo esecutivo come il mezzo attraverso il quale il creditore soddisfa una propria pretesa, anche in via coattiva³. Nonostante la procedura esecutiva nel suo complesso non implichi solamente lo svolgimento di attività prettamente giurisdizionali, come ad esempio la vendita di un bene pignorato e la distribuzione del ricavato, è considerato come uno strumento di effettività del sistema legale che, se efficiente, garantisce i diritti di qualunque individuo.

Inizialmente in Italia tale procedimento non ha destato particolare interesse né da parte del legislatore, né da parte dei giudici che lo ritenevano un'attività minore, spesso assegnata ai magistrati onorari o ai magistrati più giovani⁴. Oggi, per il forte impatto che il procedimento di recupero dei crediti ha sul sistema economico, in termini di competitività e credibilità e sul sistema bancario, la situazione è mutata. Il legislatore italiano è intervenuto con varie riforme succedutesi negli anni, a partire dal 1998, per velocizzare e rendere maggiormente efficiente il processo esecutivo. Un ruolo propulsore in ciò l'ha giocato proprio il sistema bancario, con a capo la Banca d'Italia e l'ABI. Anche diverse autorità internazionali ed europee, interessatesi della materia, hanno incentivato dei confronti tecnici e proposto delle linee guida che hanno influito sulle ultime riforme italiane.

Un esempio è dato dal Fondo Monetario Internazionale, il cui dipartimento legale ha organizzato una Tavola Rotonda sull'effettività dell'esecuzione in materia civile

³ Mandrioli C., Carrata A., *Corso di diritto processuale civile*, Giappichelli editore, Torino, 2016, pp. 7-8

⁴ Vigorito F., *Le procedure esecutive dopo le riforme: analisi e prospettive*, in *Questione Giustizia*, n.4, 2015, p. 135

e commerciale a Vienna, nel marzo 2015, a cui hanno partecipato non solo esperti della materia, ma anche rappresentanti della Banca Centrale Europea, della Commissione Europea e della Banca Mondiale. Durante questo incontro è stato sottolineato come un'esecuzione debole abbia delle ricadute negative sull'economia poiché le banche tendono a non rilasciare finanziamenti se il recupero del credito è lungo e costoso. Inoltre, un accesso più ristretto al credito rischia di impattare negativamente sugli investimenti da parte soprattutto di piccole e medie imprese, che sono alla base della crescita economica.

Quello che si è suggerito, per avere un recupero rapido del credito, è stato pretendere verso la degiurisdizionalizzazione, quindi evitare un processo in tribunale per risolvere liti semplici o seriali, inoltre garantire l'accesso ai dati sui beni del debitore da parte dei creditori e degli agenti di esecuzione⁵. Infine, per rendere più scorrevoli le procedure, si è consigliato di semplificare e ridurre le regole che le governano e limitare il ruolo del giudice ad ultima risorsa a cui ricorrere in caso di contestazioni. Nel contempo si è invitato ad aumentare il numero degli operatori, diversi da giudici e cancellieri, quali i professionisti privati, a cui delegare compiti durante il procedimento, professionisti che siano però preparati e competenti.⁶

Non solo quindi la figura del giudice è ritenuta durante il procedimento, ma è opinione condivisa che l'esecuzione possa essere condotta in modo efficace da una schiera di agenti di esecuzione specializzati che, sebbene sotto il controllo dell'autorità giudiziaria, siano soggetti autonomi e in contatto diretto con il creditore.⁷

⁵De Stefano F., *L'effettività dell'esecuzione in materia civile e commerciale in alcuni paesi europei*, in *Questione Giustizia on line*, http://www.questionegiustizia.it/articolo/l-effettivita-dell-esecuzione-in-materia-civile-e-commerciale-in-alcuni-paesi-europei_24-07-2015.php, in cui si afferma che "senza sapere dove trovare i conti bancari, i creditori non possono intraprendere un'analisi costi-benefici sul se iniziare un processo, o identificare i beni da pignorare o sequestrare", mentre rispetto agli agenti di esecuzione "è molto importante mantenere gli standard di professionalità ed un controllo effettivo" del loro operato.

⁶ *Ibidem*

⁷ De Stefano F., Alari G., *Il primo forum mondiale sull'esecuzione, organizzato dal Consiglio d'Europa. Verso un'armonizzazione delle procedure, in Questione Giustizia on line*,

Nell'ambito delle iniziative a livello internazionale è importante ricordare anche l'attività svolta dall'UIHJ, un'organizzazione non governativa fondata nel 1952 da sette paesi europei e che oggi conta novantuno membri, tra cui l'Italia, la quale rappresenta gli ufficiali giudiziari nel mondo, quali professionisti indipendenti, responsabili e preparati. Spesso viene chiamata a collaborare con i principali enti internazionali, tra cui Banca Mondiale, Consiglio economico e sociale dell'ONU, Consiglio europeo, CEPEJ ed è composta da un comitato scientifico di dodici docenti specializzati in procedura civile e di esecuzione.

Un progetto a cui ha lavorato questa organizzazione riguarda il Codice Mondiale dell'esecuzione, composto da 34 articoli che racchiudono gli standard mondiali dell'esecuzione di titoli esecutivi. La sua presentazione ufficiale è avvenuta a Madrid nel 2015, in occasione del ventiduesimo congresso internazionale degli ufficiali giudiziari. L'obiettivo di UIHJ attraverso questo codice è offrire agli Stati uno strumento di soft law che armonizzi l'esecuzione, considerata l'importanza di queste procedure per l'economia nazionale e volendo evitare il rischio di un *enforcement shopping* dovuto alla diversità dei modelli esecutivi offerti dai vari paesi.⁸

Il primo articolo del codice recita che ogni creditore in possesso di un titolo esecutivo, giudiziale o extragiudiziale, ha diritto di accesso effettivo all'esecuzione forzata contro il suo debitore inadempiente, alle condizioni previste dalla legge. Si sancisce dunque il diritto all'esecuzione e si prosegue delineando i titoli esecutivi (articolo 3), individuando nel debitore, che risponde dei suoi debiti con tutti i beni che compongono il suo patrimonio, il soggetto su cui ricadono le spese di esecuzione (articolo 5), affermando il principio della rapidità dell'esecuzione (articolo 6) in quanto l'esecuzione deve essere realizzata dall'agente di esecuzione con diligenza entro un termine ragionevole, quello di proporzionalità

http://www.questionegiustizia.it/articolo/il-primo-forum-mondiale-sull-esecuzione_organizzato-dal-consiglio-d-europa_21-04-2015.php

⁸ *Ibidem*, in cui si parla di un possibile *enforcement shopping* "a seconda della maggiore o minore convenienza del Paese in cui conseguire tutela, in rapporto ad esempio alla maggiore o minore ampiezza dei ricorsi contro gli atti di esecuzione (solo per la regolarità formale o anche per l'esistenza del credito)"

(articolo 21) poiché la misura esecutiva deve essere proporzionata all'importo del credito, incentivando il ricorso alle nuove tecnologie (articolo 11). Infine, si focalizza l'attenzione sul ruolo dell'agente di esecuzione, quale figura specializzata, qualificata ed in costante formazione, che deve essere regolamentata da uno statuto (articolo 15)⁹.

1.2 Linee guida per l'esecuzione della CEPEJ

Anche a livello europeo si è sentita l'esigenza di focalizzare l'attenzione sulle procedure esecutive, non solo per la loro importanza da un punto di vista economico, ma anche per tutelare il diritto ad un giusto processo, come sancito nella Convenzione Europea dei diritti dell'uomo. Il Consiglio d'Europa infatti insieme a CEPEJ, cioè la Commissione per l'efficienza della giustizia del Consiglio d'Europa, si è proposto come obiettivo quello di garantire nei Paesi europei un'esecuzione efficace e proficua, a partire dal momento in cui l'esecuzione dei titoli esecutivi è stata ricondotta al principio del giusto processo di cui all'articolo 6 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo. E ciò in particolare da quando la Corte europea dei diritti umani, in una decisione¹⁰ del 1997, ha statuito che il diritto ad una effettiva esecuzione del giudizio, entro un termine ragionevole, sia parte integrante del concetto di giusto processo, perché va a concretizzare quanto disposto in un giudizio definitivo e vincolante e perché la mancata esecuzione rischierebbe di creare situazioni incompatibili con il principio di *rule of law* che gli Stati membri si sono obbligati a rispettare con la ratifica della Convenzione. Inoltre, si è sottolineato che l'esecuzione deve essere considerata come parte integrante del procedimento in virtù del significato attribuito all'articolo 6 CEDU. Grazie a ciò, la Corte ha stabilito un diritto europeo all'esecuzione delle decisioni.

⁹ La versione francese ed inglese del Codice è reperibile sul sito https://www.uieh.com/en/global-code-of-enforcement_2165010.html

¹⁰ ECHR, 19 March 1997, n. 25701/94, *Hornsby vs. Greece*

Le prime attività svolte dal Consiglio d'Europa in materia hanno condotto all'elaborazione di una Raccomandazione¹¹ adottata nel 2003 dal Consiglio dei ministri, in cui si offriva agli Stati un quadro generale di regole da tenere in considerazione in caso di modifica della disciplina nazionale sull'esecuzione. Nel 2009 invece è stato creato un gruppo di studio, CEPEJ-CT-EXE, per elaborare degli standard di qualità per l'esecuzione dei titoli esecutivi; poi si è dato vita a delle linee guida¹² il cui obiettivo è quello di assicurare l'efficacia degli standard europei di esecuzione delineati già nella Raccomandazione del 2003. Infine, a questi lavori si vanno ad aggiungere le linee guida¹³ adottate da CEPEJ nel dicembre 2015 che non vogliono andare a creare nuovi standard a livello europeo, ma mettere in luce alcune soluzioni in ambito esecutivo, adottate dagli Stati membri, che si sono rivelate efficienti. Il testo viene diviso in quattro parti: il ruolo degli agenti di esecuzione che devono avere il pieno controllo delle operazioni di esecuzione, la necessità che il procedimento sia compreso da tutte le parti coinvolte, il miglioramento della qualità delle esecuzioni e la promozione di un linguaggio tecnico comune a tutti i paesi europei. Per far comprendere al meglio l'esecuzione vi è anche l'invito a redigere codici che racchiudano tutte le disposizioni vigenti in materia a livello nazionale, su esempio di quanto avvenuto in Francia a partire dal 2012.

Quello che si può dedurre dai dati in commento è un'attenzione particolare alla figura dell'ufficiale giudiziario, quale professionista esperto che si assume le responsabilità del proprio operato e che agisce dietro il controllo dei giudici, ed anche la preoccupazione che la procedura esecutiva sia conosciuta dai soggetti che vi prendano parte, i quali devono essere sempre aggiornati sul suo svolgimento.

¹¹ REC (2003)17

¹² The Guidelines for a better implementation of the existing Council of Europe recommendation on enforcement (CEPEJ (2009), 11REV2, 17 december 2009, adopted by the CEPEJ at its 14th plenary meeting, in Strasbourg, on 9 and 10 December 2009.

¹³ European Commission for the efficiency of justice (CEPEJ), *Good practice guide on enforcement of judicial decision*, CEPEJ (2015) 10, as adopted at the 26 CEPEJ Plenary Session

1.3 L'incidenza delle procedure esecutive sul sistema economico

A livello nazionale, il legislatore è intervenuto più volte (anche sotto spinta del sistema bancario) per rivedere la disciplina delle procedure esecutive.

Negli ultimi anni, un'analisi approfondita del sistema economico italiano ha fatto emergere come il funzionamento ed i tempi della giustizia civile, assieme alle procedure esecutive, rappresentino uno dei fattori che hanno determinato la debolezza dell'economia nazionale¹⁴. Inizialmente si è osservato che i tempi di recupero dei crediti influivano sulla possibilità, per alcuni tipi di imprese, di accedere ai finanziamenti, successivamente che la capacità del sistema economico di attrarre capitali ed investimenti esteri era strettamente collegata all'efficienza e rapidità delle procedure di esecuzione.¹⁵ Dopo la crisi economica del 2008, la rilevanza dei sistemi di recupero del credito si è fatta maggiormente sentire, connotandosi come uno dei fattori che hanno comportato la lenta ripresa economica italiana: esecuzioni efficaci avrebbero attratto investimenti, aumentato l'offerta di credito da parte degli istituti di credito, evitato la crisi del sistema bancario che ad oggi si trova a dover smaltire circa 85 miliardi di sofferenze, le quali condizionano a loro volta la redditività bancaria, il costo del credito, in sintesi la competitività del sistema bancario nazionale.¹⁶

Proprio per questo la Banca d'Italia si è interessata alla materia, sottolineando come l'elevata durata delle procedure giudiziali di recupero crediti sia uno dei motivi che hanno determinato l'accumulo dei crediti deteriorati, cioè prestiti che il debitore non è in grado di rimborsare nei tempi stabiliti o di cui si considera

¹⁴ Vigorito F., *Il sistema bancario e le procedure esecutive individuali*, in *Questione Giustizia*, n. 3, 2017, pp. 187-188

¹⁵ *Ibidem*, p. 188

¹⁶ *Ibidem*, p. 188

improbabile il rimborso¹⁷, nei bilanci delle banche. In uno studio condotto nel 2016 traspare inoltre come un rapido recupero dei crediti influisca sul valore degli NPLs, nello specifico determina un aumento del 10% del valore di mercato delle sofferenze.¹⁸

Sempre secondo Banca d'Italia, il malfunzionamento della giustizia causa una perdita dell'1% del PIL, traducendosi appunto in una crescita economica lenta.¹⁹

Anche il presidente dell'associazione T.S.E.I. Stefano Scompiglio ha rivolto l'attenzione sull'impatto che una giustizia lenta ha sull'economia, in quanto il costo per 580 mila piccole imprese nazionali coinvolte in una controversia giudiziaria, è pari ad oltre un miliardo²⁰.

Vista l'importanza di un sistema rapido di recupero del credito, la stessa Unione Europea, che già a partire dagli anni 90' ha tentato di armonizzare il processo civile inclusa la fase esecutiva²¹, ha recentemente presentato una proposta di direttiva in materia di crediti deteriorati²². In questa non solo si disciplina la modalità di gestione ed acquisto dei crediti deteriorati, ma si propone anche un procedimento extragiudiziale di recupero crediti, applicabile in caso di contratti di credito conclusi tra creditori, in particolare banche, e debitori per lo svolgimento di attività commerciali, d'impresa o professionali, contratti garantiti da beni mobili o immobili. In questo modo il legislatore europeo intende garantire la rapidità e l'efficienza necessaria per tutelare il sistema economico europeo.

¹⁷ COM (2018) 135 proposta di DIRETTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO relativa ai gestori di crediti, agli acquirenti di crediti e al recupero delle garanzie reali

¹⁸ Ciaovello L. G., Ciocchetta F., Conti F. M., Guida I., Rendina A., Santini G., *Quanto valgono i crediti deteriorati?*, in *Note di stabilità finanziaria e di vigilanza, Banca d'Italia*, n. 3, 2016, pp. 1-9, in cui è detto "nostre simulazioni mostrano che una diminuzione di due anni dei tempi di recupero comporterebbero un aumento del prezzo di mercato delle sofferenze di circa 10 punti percentuali e, a parità di altre condizioni, una riduzione significativa delle consistenze di lungo periodo degli NPLs"

¹⁹ Miceli M., *Giustizia, o cara. Il conto salato della lentezza e la reinvenzione necessaria*, in *Econopoli de Il Sole 24 ore*, <http://www.econopoly.ilsole24ore.com/2018/10/19/giustizia-lentezza-conto-salato/>

²⁰ Maciocchi P., *Esecuzioni immobiliari: diminuiscono tempi e arretrato*, in *Il Sole 24 ore*, <https://www.ilsole24ore.com/art/norme-e-tributi/2018-12-03/esecuzioni-immobiliari-diminuiscono-tempi-e-arretrato-162033.shtml?uuid=AEX6N4rG>

²¹ Tarzia G., *Modelli europei per un processo civile uniforme*, in *Riv. Dir. proc.*, volume 54, fascicolo 4, pp. 947-962

²² COM (2018) 135 proposta di DIRETTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO relativa ai gestori di crediti, agli acquirenti di crediti e al recupero delle garanzie reali

Quindi per smaltire gli stock di crediti deteriorati è necessario ridurre i tempi delle procedure di recupero ed è questo uno degli obiettivi che il legislatore ha perseguito in particolare con le riforme del biennio 2015-16. Queste, in linea generale, si occupano di una più efficace gestione dei crediti deteriorati non solo attraverso la riduzione dei tempi delle procedure esecutive individuali e concorsuali, ma anche incentivando l'uso di strumenti di gestione delle imprese in crisi e *la creazione di infrastrutture di supporto al funzionamento delle procedure e alla gestione dei crediti deteriorati* (vedi il portale delle vendite e il registro delle procedure esecutive)²³.

1.4 L'esecuzione immobiliare: gli interessi in gioco

Constatata l'importanza di un corretto funzionamento delle procedure esecutive, occorre concentrarsi sull'analisi di una procedura in particolare, cioè l'esecuzione immobiliare, che per tempi e costi di realizzazione presenta ancora dei margini di miglioramento e allo stesso tempo incide maggiormente sul sistema economico e bancario nazionale. A conferma di ciò, la Banca d'Italia si è preoccupata di analizzare gli effetti delle recenti riforme su questa procedura in termini di efficienza, mentre il Consiglio Superiore della Magistratura, nel 2017, ha individuato e diffuso delle "buone prassi" in materia di esecuzioni immobiliari sottolineando che ha scelto questa esecuzione proprio perché *da più parti ritenuto settore strategico per le molteplici implicazioni che il suo buon funzionamento appare in grado di produrre a vari livelli e, tuttavia, ancora per lo più rimesso alle sole iniziative dei singoli giudici dell'esecuzione*.²⁴

L'esecuzione immobiliare si caratterizza per il fatto che la soddisfazione di una pretesa creditoria si realizza mediante la liquidazione di uno o più immobili

²³ Giacomelli S., Orlando T., Rodano G., *Le procedure esecutive immobiliari: il funzionamento e gli effetti delle recenti riforme*, Banca d'Italia, in *Questioni di economia e finanza* (448), 2018

²⁴ *Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari*, delibera dell'11 ottobre 2017, www.csm.it

pignorati del debitore, al fine di ottenere il massimo ricavato successivamente distribuito tra i creditori ed in via residuale al debitore, il tutto nel più breve tempo possibile e rispettando i criteri di efficienza ed efficacia. Ciò poiché gli interessi da tutelare durante il procedimento sono vari: prima di tutto il soddisfacimento del creditore, che si ottiene mediante un procedimento rapido ed un congruo prezzo di aggiudicazione per coprire i crediti da lui vantati, maggiorati degli interessi, e per ripagare le spese di procedura anticipate.

Un altro interesse in gioco è il rispetto del patrimonio del debitore, tutelato anche nell'articolo 1, I comma del Protocollo addizionale alla CEDU²⁵, attraverso una vendita rapida con prezzo di aggiudicazione elevato, perché così si raggiungerebbe un'esdebitazione totale dell'esecutato e si avrebbero minori interessi passivi maturati e minori spese di procedura.²⁶

È coinvolta anche la responsabilità dello Stato, in caso di mancata celerità della procedura, non solo in base al già richiamato articolo 6 della CEDU, ma anche in base a quanto statuito dalla legge Pinto²⁷.

Un interesse rilevante da tutelare è l'economia interna, visto che gran parte dei mutui concessi a privati o imprese sono garantiti da ipoteche su beni immobili. Come correttamente affermato *"La vendita forzata in caso di inadempimento si connota come ingranaggio essenziale del meccanismo economico perché le previsioni di concreta soddisfazione del creditore incidono in maniera determinante sull'erogazione dei finanziamenti e sui loro costi"*.²⁸ Una procedura non efficace determina un accesso al credito più oneroso e difficoltoso con ripercussioni sul sistema economico non solo del territorio, ma anche nazionale. Se il processo esecutivo è efficiente invece, si possono attirare maggiormente

²⁵ "Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale."

²⁶ Vigorito F., *Il sistema bancario e le procedure esecutive individuali*, op. cit., pp. 186-187

²⁷ Legge 24 marzo 2001, n.89, previsione di equa riparazione in caso di violazione del termine ragionevole del processo e modifica dell'articolo 375 del codice di procedura civile, GU 3 aprile, 2001, n.78

²⁸ *Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari*, op. cit.

investimenti esteri, poiché il sistema nazionale viene percepito come affidabile, mentre complessi modelli di recupero dei crediti dissuaderebbero gli investitori. Il rapporto Doing Business-Enforcing Contract²⁹ della Banca mondiale, rapporto che analizza la durata complessiva dei procedimenti volti a tutelare il creditore in caso di inadempimento contrattuale, i reali costi di procedura sostenuti rispetto al credito vantato e la qualità del sistema giudiziario nel complesso, vede l'Italia al 108° posto, mentre i Paesi europei si sono piazzati tutti entro il cinquantesimo. Questo risultato impatta sull'attrattività del paese agli occhi degli investitori e fa sorgere la necessità di guardare oltre i confini nazionali per cercare soluzioni efficienti e adattabili al nostro attuale procedimento. È proprio da questa esigenza che nasce questo lavoro, il quale si prefigge come obiettivo di presentare un modello europeo di esecuzione immobiliare considerato efficiente, quale quello francese, per migliorare, attraverso una comparazione, quello italiano. È da sottolineare che nella stessa classifica della Banca Mondiale, la Francia, quando l'Italia nel 2015 era al 111° posto, era classificata al dodicesimo, ciò perché mentre la prima impiega una media di 60 giorni per dare esecuzione ad un contratto, la seconda una media di ben 270 giorni.³⁰

1.5 Obiettivi e risultati delle recenti riforme del biennio 2015/2016

La procedura esecutiva immobiliare, come è condotta oggi, è frutto di una stratificazione di riforme, emanate dal legislatore italiano, che hanno inizio dal lontano 1998, quando con la legge 302/1998³¹ si è introdotta la delegabilità della vendita dei beni pignorati ai notai, e sono proseguite fino al d.l. 59/2016³².

²⁹ <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/enforcing-contracts>

³⁰ *Ibidem*

³¹ Legge 3 agosto 1998, n. 302, GU 24 agosto, 1998, n. 196

³² D.L. 3 maggio 2016, n.59, convertito con modificazioni dalla L. 30 giugno 2016, n.119, GU 2 luglio, 2016, n.153

Questo susseguirsi di riforme ha completamente rivoluzionato il procedimento, avendo sempre come punto fermo l'obiettivo di un processo efficace e rapido. In particolare, le modifiche hanno riguardato principalmente i tempi dell'esecuzione, i soggetti che partecipano alla procedura ed i loro compiti, le modalità di pubblicità e di vendita, infine la distribuzione del ricavato³³.

Per quanto riguarda i tempi, questi sono stati sensibilmente ridotti: si pensi, indicativamente, a quelli per il deposito della documentazione ipo-catastale e della relazione di stima, per la fissazione dell'udienza ai sensi dell'articolo 569, I comma, c.p.c., o per la redazione del progetto di distribuzione³⁴. Non sempre questa diminuzione è risultata efficace, ad esempio per la relazione di stima dell'esperto perché, avendo a disposizione meno di 60 giorni per effettuare il sopralluogo, acquisire i documenti necessari e redigere la perizia, accade spesso che non si riesca ad inviare alle parti nei termini un documento completo, valido su cui poi basare le operazioni di vendita ed in particolare la determinazione del valore dell'immobile e questo problema sussisteva già prima della novella del 2015³⁵. A sua volta il ritardo nell'invio, non permettendo alle parti di esaminare la relazione, le legittima a richiedere un rinvio dell'udienza affinché sia comunque concesso un periodo di 30 giorni, ritenuto dal legislatore il tempo minimo per poter esercitare consapevolmente la facoltà di critica dell'operato, andando così ad allungare comunque la durata del procedimento.³⁶

Non solo si è resa obbligatoria la nomina dell'esperto stimatore dopo la riforma del 2005³⁷ (modificando l'articolo 568 c.p.c. e l'articolo 173 bis disp. att. c.p.c. in

³³ Vigorito F., *Le procedure esecutive dopo le riforme*. Analisi e prospettive, op. cit., p.137

³⁴ L'articolo 13, I comma, lett. n), n. 1, d.l. 27 giugno 2015, n. 83, conv. con modif. nella l. 6 agosto 2015, n. 132, ha dimezzato il termine previgente di 120 giorni per il deposito della documentazione ipo-catastale; dal 2015 l'esperto deve inviare la relazione di stima alle parti entro 30 giorni, non più 45, prima dell'udienza di comparizione in virtù dell'articolo 173 bis, III comma, disp. att. c.p.c.; l'udienza di comparizione è fissata entro 90 giorni, non più 120, dall'emissione del decreto di nomina dell'esperto; sulla base dell'articolo 596 c.p.c. il progetto di distribuzione è redatto nel termine di 30 giorni dal versamento del prezzo.

³⁵ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), Zanichelli, Bologna, 2018, p. 1113

³⁶ Ibidem, p. 1114

³⁷ Legge 28 dicembre 2005, n. 263, GU 28 dicembre, 2005, n. 209

cui sono descritti analiticamente i compiti affidati a questo professionista³⁸), ma si è dato maggior spazio anche ad un altro professionista, quale il custode, con la modifica dell'articolo 560, IV e V comma, attraverso il recepimento delle prassi virtuose sviluppatesi in alcuni uffici giudiziari italiani. Alle tradizionali attività di gestione e salvaguardia del bene pignorato, si sono aggiunte ulteriori mansioni volte ad agevolare la collocazione dell'immobile sul mercato: si tratta di compiti dinamici attribuiti al custode, quali permettere agli interessati di visitare il bene ed occuparsi della sua liberazione³⁹. Questa avviene oggi senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c.⁴⁰ ciò significa che i provvedimenti di liberazione non sono più eseguiti, ma attuati, avvalendosi, se necessario, della forza pubblica e di ausiliari. Si predilige dunque un iter degiurisdizionalizzato che, se da una parte favorisce un rapido rilascio dell'immobile, dall'altra non garantisce più all'esecutato l'esperibilità di una opposizione all'esecuzione.⁴¹

Nel contempo il ruolo del giudice è stato ulteriormente marginalizzato attraverso la modifica della legge 132/2015⁴² all'articolo 591 bis c.p.c, relativo alla delega delle operazioni di vendita ad un professionista delegato, che può essere un notaio, commercialista, avvocato, non più come alternativa alla conduzione diretta del giudice, ma come opzione preferenziale a cui ricorrere sempre, salvo il caso in cui vi sia l'esigenza di tutelare gli interessi delle parti.⁴³

Il legislatore ha anche recepito l'incentivo all'uso delle nuove tecnologie mediante la predisposizione di un registro elettronico contenente informazioni sulle espropriazioni immobiliari, ispirandosi al database americano detto PACER, con cui

³⁸ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., pp. 1095

³⁹ Ghedini A., Mazzagardi N., *Il custode e il delegato alla vendita nella nuova esecuzione immobiliare*, Cedam, Padova, 2013, p. 159

⁴⁰ Articolo 560, IV comma, c.p.c.

⁴¹ Scarselli G., *Le ultime riforme al processo di esecuzione forzata di cui al d.l. 59/2016. Ovvero le banche dettano e il legislatore scrive*, in *Questione giustizia*, http://questionegiustizia.it/articolo/le-ultime-riforme-al-processo-di-esecuzione-forzat_03-11-2016.php

⁴² D.L. 27 giugno 2015, n.83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n.132, GU 20 agosto, 2015, n. 192

⁴³ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 1351

chi opera nel mercato degli NPLs ottiene dati utili sulle procedure in corso presso le corti americane⁴⁴. Inoltre, è operativo dal 17 luglio 2017 il Portale vendite pubbliche, gestito dal Ministero della Giustizia, che si sostituisce all'affissione dell'avviso di vendita presso il tribunale. Infine, l'articolo 4, I comma del d.l. 59/2016 è intervenuto sull'articolo 569 c.p.c. statuendo che il giudice debba scegliere la modalità di vendita telematica, salvo il caso di pregiudizio agli interessi dei creditori o alla procedura.⁴⁵

Per perseguire lo scopo della vendita del bene in tempi celeri ed a qualsiasi costo invece si è preclusa al debitore la possibilità di opporsi all'esecuzione ai sensi dell'articolo 615 c.p.c., una volta disposta la vendita o l'assegnazione, a meno che non siano sopravvenuti nuovi fatti o che il ritardo nell'opposizione non sia imputabile al debitore stesso.⁴⁶

Un altro intervento rilevante è stato quello sull'articolo 572, III comma c.p.c. che oggi prevede la possibilità, fin dal primo esperimento di vendita, di aggiudicarsi il bene pignorato al valore di stima ridotto fino ad un massimo di un quarto, salvo la sussistenza di istanze di assegnazione di creditori titolati o l'ipotesi in cui il giudice ritenga di poter concludere la vendita ad un prezzo superiore⁴⁷. A ciò si aggiunge la possibilità, dopo il quarto esperimento di vendita andato deserto, di arrivare ad un ribasso del prezzo fino al 50% rispetto all'importo di partenza statuito dal giudice. Dunque, una forte svalutazione dell'immobile per consentire la liquidazione, che dimostra come il legislatore abbia privilegiato, tra i diversi interessi in gioco, la riduzione dei tempi del processo, anche se questo abbia come conseguenza un ricavato di modesto valore. Il tutto a discapito del debitore e di quei creditori che non vantano un'ipoteca di primo grado, poiché un prezzo di

⁴⁴ Brodi E., Giacomelli S., Guida I., Marcucci M., Pischedda A., Profeta V., Santini G. (2016), "Nuove misure per velocizzare il recupero dei crediti: una prima analisi del d.l. 59/2016", Banca d'Italia, Note di stabilità finanziaria e vigilanza, n. 4, 2016, p. 5

⁴⁵ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p.1143

⁴⁶ Brodi E., Giacomelli S., Guida I., Marcucci M., Pischedda A., Profeta V., Santini G. (2016), "Nuove misure per velocizzare il recupero dei crediti: una prima analisi del d.l. 59/2016", op. cit., p. 6

⁴⁷ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 1180

vendita esiguo è sufficiente, al più, a coprire le spese di procedura e soddisfare il creditore di primo grado. Inoltre, vi è stato un impattato negativo sul sistema dei finanziamenti, poiché gli istituti di credito hanno subito iniziato a valutare meno i beni offerti in garanzia, restringendo di conseguenza l'accesso al finanziamento, in particolare per chi deve acquistare una casa e non ha una disponibilità liquida almeno pari al 40-50% del prezzo.⁴⁸

Dall'analisi in particolare delle novità apportate all'esecuzione dal d.l. 59/2016, in riferimento agli articoli 560, commi III, IV, V, 615, 532 e 596 traspare come la ratio della riforma sia quella di agevolare la vendita, cercando di evitare opposizioni dilatorie e garantendo all'aggiudicatario la possibilità di visitare l'immobile prima della vendita e l'immediata liberazione del bene dopo l'acquisto, con meccanismi di salvaguardia degli interessi del creditore procedente e del mercato.⁴⁹

Insomma, una riforma che avvantaggia certi creditori, indirettamente le banche e il mercato, a conferma di come sia importante, per gli istituti di credito, avere un rapido ed efficiente sistema recupero dei crediti. Si è addirittura parlato, per questo, di una riforma dettata dalle stesse banche⁵⁰.

⁴⁸ Vigorito F., *Il sistema bancario e le procedure esecutive individuali*, op. cit., pp. 190-191

⁴⁹ Scarselli G., *Le ultime riforme al processo di esecuzione forzata di cui al d.l. 59/2016. Ovvero le banche dettano e il legislatore scrive*, in *Questione giustizia*, http://questionegiustizia.it/articolo/le-ultime-riforme-al-processo-di-esecuzione-forzat_03-11-2016.php

⁵⁰ *Ibidem*

1.6 Costi e tempi delle procedure esecutive immobiliari

Dopo aver messo in luce l'importanza e la rilevanza delle procedure esecutive immobiliari per l'ordinamento nazionale, si deve guardare in concreto a quali siano i tempi ed i costi di queste in Italia, al fine di comprendere perché sia così urgente trovare delle soluzioni, anche volgendo lo sguardo oltre i confini nazionali, per raggiungere un'efficienza ed una celerità almeno pari a quella degli altri Paesi europei.

Si riporta allora qualche risultato, relativo ai tempi dell'esecuzione immobiliare, fornito dall'Associazione Tavolo di studio sulle Esecuzioni Italiane (T.S.E.I.)⁵¹: dal 2002 al 2016 solo il 49% dei fascicoli di esecuzione sono stati chiusi⁵², ma di questi, suddivisi in due macro-categorie, cioè procedure estinte a seguito di un'aggiudicazione dell'immobile e procedure estinte senza che sia verificata alcuna vendita, solo il 29% ha realizzato la vendita del bene pignorato. Questo permette di capire come sia difficile trovare soddisfazione mediante la prosecuzione di un'esecuzione immobiliare, perché appunto solo in pochi casi questa si conclude con la vendita dell'immobile e la distribuzione del ricavato.

Rispetto ai fascicoli estinti con aggiudicazione tra il 2010 ed il 2016, la durata media è pari a 51,60 mesi, ben 4,3 anni, tenendo in considerazione che si passa dai tribunali più virtuosi con la media che oscilla tra i 18 ed i 35 mesi, a quelli meno virtuosi che impiegano tra i 77 e gli 84 mesi per concludere il procedimento. Dati più recenti sono reperibili da uno studio della Banca d'Italia, pubblicato nel 2018.⁵³ Per quanto riguarda le procedure concluse nel 2017, circa il 36% è riuscita a realizzare l'aggiudicazione del bene, specificando che il tasso di aggiudicazione nelle regioni settentrionali è pari al doppio di quello del Sud.

⁵¹ T.S.E.I. (2017), *Studio dei tempi dei tribunali italiani in materia di procedure esecutive individuali*, Associazione tavolo di studio sulle esecuzioni italiane, n. 5-17, 20 giugno 2016

⁵² Vengono definiti come *chiusi* i fascicoli che presentano uno dei seguenti stati: estinto, definito, archiviato, passato in archivio

⁵³ Giacomelli S., Orlando T., Rodano G., *Le procedure esecutive immobiliari: il funzionamento e gli effetti delle recenti riforme*, Banca d'Italia, in *Questioni di economia e finanza* (448), 2018

La loro durata media è di 45 mesi, però se si arriva all'aggiudicazione del bene la tempistica aumenta sensibilmente fino a 63 mesi. Ciò è anche determinato dal fatto che nel 59% dei casi si devono effettuare più esperimenti di vendita che dilatano sensibilmente il tempo impiegato per la conclusione del processo. Anche in questo aspetto si nota un miglioramento, che però non è sufficiente per avere un sistema al passo con gli altri Stati europei. L'effetto delle riforme del biennio 2015/2016 è stato infatti positivo per quanto riguarda le tempistiche della fase di vendita dell'immobile, ma essendo entrate in vigore da poco non si può ancora valutare il loro impatto sulla durata complessiva della procedura. Si può comunque già notare che prima delle riforme solo l'8% delle procedure completava la fase vendita entro un anno, poi si è arrivati al 21%, mentre per la macro-fase della pre-vendita si è passati dal 10 al 19%.

Nell'ultimo studio di T.S.E.I., presentato alla Camera del Senato nel mese di ottobre 2018, si è confermato l'impatto positivo che la nuova normativa e l'intervento di CSM hanno avuto sulle tempistiche della procedura: nel 2017 i tempi si sono ridotti di 40 giorni rispetto al 2016, facendo scendere la durata media da 5,11 anni a 5. I tribunali più virtuosi riescono a concludere l'esecuzione in circa due anni, avvicinando così l'Italia alla media degli altri Paesi europei⁵⁴.

In linea generale comunque, l'analisi della durata delle fasi, che caratterizzano le esecuzioni immobiliari concluse con aggiudicazione nel 2017, mostra come ad incidere sulla loro durata non sia solo il momento della vendita dei beni, su cui gioca un ruolo determinante anche l'andamento del mercato immobiliare, ma anche le fasi che precedono e succedono alla vendita. Emergono inoltre differenze tangibili tra le performance dei vari tribunali italiani, sintomo di differenze organizzative e di gestione lasciate alla discrezionalità degli organi esecutivi. Questi risultati dunque confermano la sussistenza di margini di miglioramento attraverso ulteriori riduzioni della lunghezza delle procedure, semplificazioni di

⁵⁴ <https://www.ilsole24ore.com/art/casa/2018-10-24/aste-durata-media-calo-5-anni-solo-due-tribunali-piu-veloci-163747.shtml?uuid=AEVLv0UG>, 29 ottobre 2018

carattere procedurale e diverse gestioni delle operazioni esecutive⁵⁵. Rispetto a quest'ultimo aspetto, è intervenuto anche il CSM che ha diffuso nel 2017 delle linee guida per le esecuzioni immobiliari volte a diffondere le buone prassi gestionali adottate da alcuni tribunali italiani⁵⁶.

Per quanto riguarda invece i costi si riportano i dati elaborati sempre da T.S.E.I.⁵⁷ in un altro studio: per recuperare un credito del valore di 85 mila euro, mediante vendita di un immobile il cui valore stimato è di 125 mila euro, si devono affrontare più di 20 mila euro di spese di procedura, a cui si aggiunge il costo di trasferimento del bene pari circa a 1700 euro. Il peso dei vari costi in percentuale si distribuisce nel modo seguente: 26% legale, 10% esperto stimatore, 28% professionista delegato, 13% custode, 19% pubblicità. Da ciò traspare come la degiurisdizionalizzazione dell'esecuzione immobiliare abbia avuto come effetto un aumento dei costi di esecuzione e lo spostamento di questi dal tribunale al creditore. Quest'ultimo deve anticipare le spese di procedura, poi potrà detrarre dalla somma destinata alla distribuzione, così da comportare una diminuzione del ricavato da distribuire ed aumentare il rischio di insoddisfazione di alcuni creditori e di conseguenza ancora debiti a carico del debitore.

La conclusione di questo studio rivela che i costi di avvio e prosecuzione della procedura esecutiva sono molto rilevanti, tanto che possono incidere fino al 25% del prezzo di vendita, tenendo in considerazione che più esperimenti di vendita vengono condotti, più le spese aumentano perché si ha più lavoro per il delegato ed il custode e più pubblicità da realizzare. Inoltre, non c'è ancora molta chiarezza, da un punto di vista normativo, "su tipologia, numero e l'importo massimo delle spese vive da richiedere a rimborso da parte delle singole professionalità, che può, in certi casi, portare anche a pratiche troppo differenziate e discrezionali, pur

⁵⁵ *Ibidem*

⁵⁶ *Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari*, delibera dell'11 ottobre 2017, www.csm.it

⁵⁷ T.S.E.I. (2016), *Studio sui costi delle procedure esecutive individuali*, Associazione tavolo di studio sulle esecuzioni italiane, n. 2-16, 22 giugno 2016

in presenza della necessaria autorizzazione del giudice dell'esecuzione al pagamento delle competenze richieste.”⁵⁸

1.7 La scelta, come modello di comparazione, della Francia: problemi e metodo adottato

Nonostante i recenti interventi del legislatore italiano, di certo volti a rendere il processo il più rapido possibile, la durata media delle procedure esecutive immobiliari non corrisponde ancora a quella che si riscontra negli altri Paesi europei.⁵⁹

Da qui nasce l'idea del presente studio: visto che sussistono, come evidenziato in precedenza, dei margini di miglioramento in relazione alla celerità ed all'efficienza dell'esecuzione, una via per raggiungere l'obiettivo di un'esecuzione efficace potrebbe essere quella di guardare oltre i confini nazionali e prendere spunto, riflettere, su sistemi più efficienti, come ad esempio quello francese.

Nei capitoli successivi quindi si propone un confronto tra il modello di esecuzione immobiliare nazionale e quello francese, focalizzando l'attenzione sui punti di contatto e le differenze tra le due discipline.

La scelta di comparazione con la Francia è dovuta non solo alla maggiore efficienza del processo esecutivo immobiliare di questo Stato, di cui si è avuto prova tramite i dati raccolti dalla Banca Mondiale, ma anche al fatto che questo presenta dei profili di similarità con il modello italiano. Per trarre infatti delle idee, delle soluzioni, che possano essere prese in considerazione dal legislatore italiano, è necessario comparare due sistemi che presentino un certo grado di compatibilità almeno per quanto riguarda la struttura generale dello svolgimento del processo.

⁵⁸ *Ibidem*, p. 4

⁵⁹ Vigorito F., *Le procedure esecutive dopo le riforme. Analisi e prospettive*, op. cit., p. 141

Certo ciò non vuol dire che, nel corso di questa analisi, non si siano riscontrate delle difficoltà, dovute al fatto, come si vedrà nel corso della trattazione, che alcuni istituti del sistema francese non sono affatto assimilabili a quello italiano. Il riferimento, riportando alcuni esempi, è al registro delle condizioni di vendita redatto dal creditore, al fatto che lo stesso creditore procedente diventi l'aggiudicatario del bene in caso di asta andata deserta, oppure alle modalità di vendita amichevole, caratterizzata dal ruolo attivo svolto dal debitore e di distribuzione amichevole che la Francia predilige rispetto alla distribuzione giudiziaria condotta dal giudice.

Per motivi di metodo si è deciso di procedere, innanzi tutto, ad una suddivisione, compatibile con entrambi i modelli, in macro-fasi che corrispondono, rispetto all'elaborato, ai tre capitoli successivi: prevendita, vendita e post-vendita, seguendo così la divisione accolta anche da T.S.E.I. e dalla Banca d'Italia nei loro studi.

All'interno di ciascun capitolo invece, si è cercato di svolgere un'analisi comparata raggruppando gli istituti che caratterizzano le due esecuzioni in blocchi, in base alla funzione che questi svolgono nel corso della procedura. Questo significa che, non essendo possibile comparare uno ad uno gli atti che portano alla vendita dell'immobile ed alla distribuzione del ricavato per le differenze che sussistono tra i due modelli, si procede prima con una divisione in blocchi di istituti, corrispondenti ai vari paragrafi di cui si compone l'elaborato. In ciascun blocco si inseriscono un insieme di istituti che si ritiene abbiano un determinato scopo comune. Infine, si esegue il confronto tra i blocchi che mostrano la stessa funzione all'interno del procedimento, così da evidenziare le differenze, le somiglianze ed in cosa e se il sistema francese risulti essere più efficiente.

Senza pretesa di esaustività, dunque, la trattazione si focalizzerà principalmente sulle peculiarità, del sistema francese, ritenute funzionali ed adottabili per raggiungere l'obiettivo di migliorare il modello italiano di esecuzione immobiliare.

Capitolo 2: Pre vendita

2.1 Fonti dell'esecuzione immobiliare

Prima di procedere con l'analisi dei primi istituti che connotano l'esecuzione immobiliare, è importante comprendere quali siano le fonti che disciplinano la materia di cui si occupa questo elaborato, sia per quanto riguarda l'Italia che la Francia.

In Italia si deve fare riferimento al Codice di procedura civile del 1940⁶⁰. Il terzo libro del codice è intitolato del processo di esecuzione, poiché contiene l'intera disciplina dell'esecuzione, tra cui quella immobiliare, inoltre di alcuni processi di cognizione collegati in via funzionale all'esecuzione, cioè le opposizioni nel processo esecutivo⁶¹. In particolare, mentre il titolo I si occupa del titolo esecutivo e del precetto, il titolo II delinea la disciplina dell'espropriazione forzata prima in generale (articoli dal 483 al 512 c.p.c.), poi di ciascuna forma di esecuzione, tra cui, al capo IV, l'espropriazione immobiliare (dall'articolo 555 al 598 c.p.c.). Queste sono le parti del codice su cui si deve focalizzare l'attenzione per ricostruire la disciplina dell'esecuzione immobiliare, mantenendo sullo sfondo le disposizioni del Codice Civile, libro VI, in cui si individua la funzione ed il risultato perseguito dall'esecuzione forzata (articolo 2910 e ss.).

Per quanto riguarda la Francia, la prima regolamentazione dell'esecuzione immobiliare si ha nel Code civile del 1804, al titolo Expropriation forcée, dall'articolo 2204 al 2218, completati dagli articoli 673 fino a 748 del Code de procédures civile del 1806. Successivamente, la prima revisione della disciplina si è avuta nel 1938⁶² e poi nel 2006 quando è promulgata l'ordinanza numero 2006-

⁶⁰ GU 28 ottobre 1940, n. 253

⁶¹ Mandrioli C., Carrata A., *Corso di diritto processuale civile*, Giappichelli editore, Torino, 2016, pp. 5-7

⁶² Decret-loi del 17 giugno 1938

461⁶³ ed i decreti di attuazione n.2006-936⁶⁴ e n. 2006-1805⁶⁵, relativi alla procedura di saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble. Questi decreti, in particolare, avevano l'obiettivo di semplificare e ridurre i tempi della procedura, come anche i suoi costi, ad esempio rinforzando il controllo del giudice d'esecuzione e favorendo la vendita amichevole⁶⁶, oppure intervenendo sulla procedura di distribuzione del prezzo di vendita che ancora era regolamentata da una legge del 21 marzo 1858⁶⁷.

Solo di recente è stato introdotto un codice dedicato alle esecuzioni, il Code des procédures civiles d'exécution, la cui parte legislativa e regolamentare è entrata in vigore il 1° giugno 2012, grazie all'ordinanza n. 2011-1895 del 19 dicembre 2011⁶⁸ che aveva ad oggetto la parte legislativa del codice e il decreto n. 2012-783 del 30 maggio 2012 per la parte regolamentare.⁶⁹

Di questo codice, il libro III si dedica esclusivamente alle esecuzioni immobiliari: per la parte legislativa si deve fare riferimento agli articoli L 322-1 fino a L 341-1 e per la parte regolamentare dagli articoli R 311-1 a R 334-3. Non è sufficiente però riferirsi a questo libro, poiché, sulla base dell'articolo R 311-1 c.p.c.e.⁷⁰, vanno applicate all'espropriazione immobiliare anche le disposizioni generali del libro I che non siano contrarie al libro III ⁷¹ (art. R 121-1 fino a R. 162-9 c.p.c.e.), come d'altronde è previsto in Italia. In aggiunta l'articolo R. 121-5 c.p.c.e. statuisce che, salvo disposizioni contrarie, le disposizioni del libro I del Code de procédure civile (articoli da 1 a 749), sono applicabili davanti ai giudici dell'esecuzione, fatta

⁶³ Ord. n. 2006-461, 21 avr. 2006, réformant la saisie immobilière, JO 22 avr., p. 6072

⁶⁴ Décr. n. 2006-936, 27 juill. 2006, relatif aux procédures de saisie immobilière, et de distribution du prix d'un immeuble, JO 29 juill., p. 11316

⁶⁵ Décret n°2006-1805 du 23 décembre 2006 relatif à la procédure en matière successorale et modifiant certaines dispositions de procédure civile

⁶⁶ Guinchard S., Moussa T. (sous la direction de), Droit et pratique des voies d'exécution, Dalloz, Paris, 2015, p. 1341

⁶⁷ Nascosi A., *Il nuovo code des procédures civiles d'exécution in Francia tra esigenze di rinnovamento e tradizione*, in Riv. Trim. dir. e proc. Civile, Vol. 67, n.3, 2013, p. 955

⁶⁸ *La parte legislativa è stata modificata successivamente dall'articolo 11-I della legge di modernizzazione e di semplificazione n. 2015-177 del 16 febbraio 2015*

⁶⁹ Hoonakker P., *Procédures civiles d'exécution*, Bruylant, Bruxelles, 2017, p. 21

⁷⁰ *La procedura di pignoramento è regolata dalle disposizioni di questo libro e da quelle del libro I se compatibili*

⁷¹ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, Dalloz, 2013, pp. 649-650

eccezione per gli articoli dal 484 a 492, relativi al *référé*. Poiché però vige il principio *specialia generalibus derogant*, l'attenzione deve essere rivolta prima al libro III c.p.c.e. ed in via sussidiaria al libro I, infine, se ancora sussiste una lacuna si applica il codice di procedura civile.⁷²

Va precisato che il c.p.c.e. è un esempio di tecnica legislativa francese che prende il nome di codificazione *à droit constant*, imposta, per la materia oggetto di esame, dall'articolo 7 della legge n. 2010-1609. In questo è disposto che rientrano a far parte del codice solo quelle disposizioni già in vigore al momento della pubblicazione dell'ordinanza, salvo modifiche necessarie per garantire il rispetto della gerarchia delle norme e la coerenza tra i vari testi legislativi confluiti nel codice, mediante correzione di errori e abrogando le disposizioni ormai superflue.⁷³

Ciò significa che, con l'entrata in vigore del codice, non si va ad abrogare tutta o parte della precedente legislazione in materia, ma la tecnica della codificazione a diritto costante va semplicemente a riunire in un unico testo e razionalizzare la materia già esistente, ma suddivisa in più leggi⁷⁴. Tradotto, il c.p.c.e. contiene i testi legislativi in vigore all'epoca della sua redazione: la legge del 9 luglio 1991 sull'espropriazione mobiliare, l'ordinanza n. 2006-461 del 21 aprile 2006 sul pignoramento immobiliare, varie disposizioni contenute in diversi provvedimenti legislativi e regolamentari che disciplinavano le *voies d'exécution* e che, dal 1° giugno 2012 sono stati abrogati⁷⁵, perché appunto ormai superflui in quanto confluiti nel codice.

⁷² Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., pp.679-680

⁷³ Nascosi A., *Il nuovo code des procédures civiles d'exécution in Francia tra esigenze di rinnovamento e tradizione*, op. cit., p. 955

⁷⁴ *Ibidem*, p. 955

⁷⁵ *Ibidem*, p. 956

2.2 Condizione dell'azione esecutiva comune: il titolo esecutivo e la sua notificazione

La disposizione che apre il codice di procedura civile esecutiva francese, cioè l'articolo L 111-1⁷⁶ c.p.c.e., riconosce ad ogni creditore il diritto di agire contro il proprio debitore inadempiente per ottenere l'esecuzione dell'obbligazione. Questo diritto si esercita mediante l'avvio di una procedura esecutiva, qualora il creditore sia munito di un titolo esecutivo attestante un credito liquido ed esigibile⁷⁷. Dunque, come accade nell'ordinamento italiano, l'avvio e lo svolgimento di una procedura esecutiva si fonda sul possesso di un titolo esecutivo. Si procede allora con l'analisi delle due discipline nazionali per verificare quale atto può assumere la qualifica di titolo esecutivo, a partire dalla normativa italiana.

⁷⁶ "Tout créancier peut, dans les conditions prévues par la loi, contraindre son débiteur défaillant à exécuter ses obligations à son égard", tradotto "Tutti i creditori possono, alle condizioni previste da legge, obbligare i loro debitori inadempienti a dare esecuzione alle obbligazioni nei loro confronti."

⁷⁷ C. pr. exéc., art. L 111-2

2.2.1 La disciplina del titolo esecutivo in Italia

Per poter dare avvio all'esecuzione forzata è necessario che il creditore abbia un titolo esecutivo che attesti, in suo favore, la titolarità di un diritto certo, liquido ed esigibile in capo al debitore. Ciò è quanto statuito dall'articolo 474 c.p.c., in cui sono elencati anche quali atti possono acquisire la qualifica di titolo esecutivo, dividendoli in due gruppi: titoli giudiziali e stragiudiziali. Dall'analisi di questa disposizione, sulla base delle modifiche apportate nel corso degli anni, si evince la volontà del legislatore di ampliare la gamma dei titoli stragiudiziali per perseguire l'intento di contribuire ad una maggiore celerità del procedimento e, di conseguenza, all'effettività della tutela giurisdizionale.⁷⁸

In particolare, i titoli giudiziali elencati al punto n. 1 dell'articolo 474 c.p.c. sono *"le sentenze, i provvedimenti e gli altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva"*. Relativamente alle sentenze, solo quelle di condanna, per la loro funzione, possono fondare l'esecuzione forzata, anche se di primo grado, in quanto l'articolo 282 c.p.c. prevede che queste siano provvisoriamente esecutive. Anche altri provvedimenti giudiziali, cioè ordinanze e decreti, possono acquisire efficacia esecutiva per legge, quando regolano questioni di diritto sostanziale in via definitiva o provvisoria.⁷⁹ Tra questi rientrano i decreti ingiuntivi, per i quali è ammessa la provvisoria esecuzione ed i decreti ingiuntivi divenuti incontrovertibili per mancata opposizione o rigetto dell'opposizione.⁸⁰ Un altro esempio, tratto dall'esecuzione immobiliare, è il decreto di trasferimento, pronunciato dopo il versamento del prezzo dell'immobile messo in vendita, a seguito della vendita con o senza incanto⁸¹. L'articolo 586 c.p.c. infatti afferma che costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo per il rilascio. Anche l'ordinanza pronunciata all'esito di un

⁷⁸ Demarchi Paolo G., *Il Nuovo rito civile*, III, Giuffrè, Milano, 2006, p.14

⁷⁹ Mandrioli C., Carrata A., *Corso di diritto processuale civile*, op. cit., p.29

⁸⁰ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 26

⁸¹ Ibidem, p. 31

procedimento sommario di cognizione, articolo 702 bis c.p.c. e ss., è idonea ad acquisire efficacia di giudicato sostanziale ove non appellata.⁸² Un caso, invece, di provvedimento non definitivo è l'ordinanza emessa dal presidente del tribunale nel giudizio di separazione dei coniugi dell'articolo 708 c.p.c., a cui l'articolo 189 disp. att. attribuisce efficacia esecutiva.

È importante sottolineare che l'espressione altri atti, menzionata nel n. 1 dell'articolo 474 c.p.c., permette di ricondurre alla categoria di titoli esecutivi qualunque atto a cui la legge espressamente riconosca efficacia esecutiva, ad esempio i verbali di conciliazione, per i quali l'ultimo comma dell'articolo 185 c.p.c. dispone che "quando le parti si sono conciliate, si forma processo verbale della convenzione conclusa. Il processo verbale costituisce titolo esecutivo".

Oppure, sulla base degli articoli 280 e 299 del TFUE, anche le decisioni di talune Istituzioni dell'Unione Europea hanno efficacia esecutiva senza necessità di deliberazione o exequatur, come anche le sentenze emesse da altri Stati Membri grazie al Regolamento 1215 del 2012.⁸³

I titoli stragiudiziali sono invece riportati ai punti 2 e 3 dell'articolo 474 c.p.c. quali "le scritture private autenticate, relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in esse contenute, le cambiali, nonché gli altri titoli di credito ai quali la legge attribuisce espressamente la stessa efficacia". Infine, si menzionano "gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli".

In relazione alle scritture private autenticate, il legislatore ha riconosciuto la qualifica di titolo esecutivo a partire dalla legge 80/2005⁸⁴, la quale ne aveva disposto la menzione al n. 3 dell'articolo 474 c.p.c., poi con la successiva legge 263/2005 si è spostata al n. 2 con i titoli di credito.⁸⁵ Da qui l'apertura del legislatore ad includere nel novero dei titoli esecutivi più titoli stragiudiziali.

⁸² Mandrioli C., Carrata A., *Corso di diritto processuale civile*, op. cit., p.29

⁸³ Anche conosciuto come Regolamento Bruxelles I

⁸⁴ Legge 14 maggio 2005, n. 80, G.U. 14 maggio, 2005, n. 111

⁸⁵ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 43

Riguardo al n. 3 invece, solo gli atti ricevuti da notaio o altro pubblico ufficiale aventi ad oggetto o obbligazioni pecuniarie, sia di carattere contrattuale che unilaterale, o obbligazioni di consegna o rilascio, hanno efficacia esecutiva.

Per esercitare un'azione esecutiva però non è sufficiente la sussistenza di un titolo in astratto riconducibile ad una delle tipologie elencate dall'articolo 474 c.p.c., ma è necessario che, mediante gli elementi in esso contenuti, sia determinabile l'obbligazione e l'oggetto dell'obbligazione rispetto alla quale si vuole procedere con l'esecuzione.⁸⁶ L'azione può essere esercitata solo dal soggetto che risulti creditore nel titolo e nei confronti del soggetto che sia individuato come il debitore. Tuttavia, dalla lettura degli articoli 475, II comma, c.p.c. e 477 c.p.c, si ricava che dell'efficacia esecutiva ne possano beneficiare anche i successori del creditore e che il titolo emesso contro il defunto abbia efficacia contro gli eredi.⁸⁷ Infine, per potersi procedere ad esecuzione, i titoli giudiziali e quelli di formazione notarile devono essere muniti della formula esecutiva, salvo che la legge disponga diversamente.⁸⁸ La presenza di questa formula, preceduta dall'intestazione "in nome della legge", rappresenta la così detta "spedizione del titolo in forma esecutiva", la cui funzione è quella di munire il creditore del legittimo possesso del titolo, così da poter richiedere agli organi dell'esecuzione l'avvio di un procedimento esecutivo.⁸⁹ La spedizione viene effettuata su una copia autentica, non sull'originale dell'atto che invece rimane presso il cancelliere od il notaio, per questo è necessaria solo se il creditore non ha a disposizione l'atto originale.⁹⁰ Delineate le caratteristiche del titolo esecutivo in Italia, si passa ora all'analisi della disciplina francese, al fine poi di trarre conclusioni circa similitudini e differenze.

⁸⁶ *Ibidem*, pp. 16-17

⁸⁷ *Ibidem*, p. 47

⁸⁸ Art. 475, I comma, c.p.c.

⁸⁹ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p.55

⁹⁰ Mandrioli C., Carrata A., *Corso di diritto processuale civile*, op. cit., p. 32

2.2.2 Le caratteristiche del titolo esecutivo in Francia

Anche in Francia, per poter avviare una qualsiasi esecuzione forzata, occorre un titre exécutoire, cioè un atto emesso in nome della Repubblica francese che attribuisca il potere, a chi ne è titolare, di procedere all'esecuzione forzata del diritto che è in esso è stato accertato⁹¹. Per quanto riguarda le obbligazioni pecuniarie, il titolo deve provare l'esistenza di un credito liquido ed esigibile. Il legislatore italiano aggiunge anche l'elemento della certezza tra le caratteristiche del credito, ma è giunta al medesimo risultato anche la dottrina francese, pur nel silenzio dell'articolo L 111-2 c.p.c.e.⁹², poiché sostiene che questo sia requisito intrinseco ed implicito nell'esistenza stessa del titolo esecutivo⁹³.

Dunque, si esclude la possibilità di porre in essere misure esecutive sulla base di un credito la cui esistenza dipenda dal verificarsi di un evento incerto, tale può essere il caso ad esempio di un atto notarile affetto da una condizione sospensiva, fino a che questa non si verifichi⁹⁴. Al contrario non significa che il credito debba essere incontestabile, poiché è ammessa l'esecuzione forzata sulla base di un titolo esecutivo provvisorio⁹⁵.

Invece, per quanto riguarda il concetto di liquido, la definizione è contenuta nell'articolo L 111-6 c.p.c.e.⁹⁶: non solo un credito calcolato in denaro, ma che almeno sia calcolabile mediante gli elementi contenuti nel titolo esecutivo. Nel caso in cui l'importo del credito sia espresso in valuta estera e non vi siano accordi tra le parti per la sua conversione, si fissa l'ammontare al giorno dell'ingiunzione

⁹¹ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 139

⁹² "Le créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut en poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son débiteur dans les conditions propres à chaque mesure d'exécution" tradotto "Il creditore munito di un titolo esecutivo attestante l'esistenza di un credito liquido ed esigibile può procedere mediante esecuzione forzata sui beni del debitore alle condizioni proprie di ciascuna misura espropriativa".

⁹³ Hoonakker P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., pp. 162-163

⁹⁴ *Ibidem*, p. 163

⁹⁵ C. pr. exéc., art. L 111-10, "...L'exécution forcée peut être poursuivie jusqu'à son terme en vertu d'un titre exécutoire à titre provisoire."

⁹⁶ "La créance est liquide lorsqu'elle est évaluée en argent ou lorsque le titre contient tous les éléments permettant son évaluation"

di pagamento, per cui il credito, il cui valore è determinabile in quella data, può considerarsi liquido⁹⁷.

Infine, un credito esigibile è un credito di cui si può reclamare il pagamento, di conseguenza è impossibile porre in essere una misura esecutiva se il credito è soggetto ad un termine non ancora trascorso o quando, mediante accordo, il debitore ha ottenuto un *délais de paiement* o, interpellando un giudice, un *délais de grace*. Le tipologie di titoli esecutivi, elencate all'articolo L 111-3 c.p.c.e.⁹⁸, sono suddivisibili in titoli esecutivi giudiziali, convenzionali e stragiudiziali⁹⁹. Prima di procedere con la loro analisi, è importante sottolineare che l'elencazione non è aperta per la presenza dell'espressione *seuls constituant des titres exécutoires*, ciò significa che si tratta di un elenco esaustivo, per cui quello che non è espressamente menzionato, non può avere la qualifica di titolo esecutivo.¹⁰⁰

Nella prima categoria sono riconducibili le decisioni di condanna emanate dalle giurisdizioni facenti parte dell'ordine giudiziario o dell'ordine amministrativo¹⁰¹, purché abbiano forza esecutiva, anche se provvisoria¹⁰². Ciò significa che deve essere apposta la formula esecutiva sulla decisione e che questa sia stata notificata al debitore¹⁰³. Inoltre, in base all'articolo L 111-3-2° c.p.c.e., rientrano tra i titoli giudiziali le sentenze straniere ed i lodi arbitrali, a cui la forza esecutiva viene conferita in virtù di una procedura d'*exequatur* condotta davanti al tribunal

⁹⁷ Lauvergnant, Cadiet, Raschel, *Code des procédures civiles d'exécution*, LexisNexis, Paris, 2016, p. 40

⁹⁸ Come modificato dall'ordinanza n. 2016-131, 10 févr. 2016, in vigore dall'1° ottobre 2016, "*Seuls constituant des titres exécutoires* : 1° *Les décisions des juridictions de l'ordre judiciaire ou de l'ordre administratif lorsqu'elles ont force exécutoire, ainsi que les accords auxquels ces juridictions ont conféré force exécutoire*; 2° *Les actes et les jugements étrangers ainsi que les sentences arbitrales déclarés exécutoires par une décision non susceptible d'un recours suspensif d'exécution, sans préjudice des dispositions du droit de l'Union européenne applicables* ; 3° *Les extraits de procès-verbaux de conciliation signés par le juge et les parties*; 4° *Les actes notariés revêtus de la formule exécutoire* ; 4° bis *Les accords par lesquels les époux consentent mutuellement à leur divorce par acte sous signature privée contresignée par avocats, déposés au rang des minutes d'un notaire selon les modalités prévues à l'article 229-1 du code civil*; 5° *Le titre délivré par l'huissier de justice en cas de non-paiement d'un chèque ou en cas d'accord entre le créancier et le débiteur dans les conditions prévues à l'article L. 125-1* ; 6° *Les titres délivrés par les personnes morales de droit public qualifiés comme tels par la loi, ou les décisions auxquelles la loi attache les effets d'un jugement*"

⁹⁹ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, Economica, Paris, 2016, p. 116

¹⁰⁰ Cayrol N., *Droit de l'exécution*, Précis Domat, Paris, 2016, pp. 56-57

¹⁰¹ C. pr. exéc., art. L 111-3, n. 1

¹⁰² C. pr. exéc., art. L 111-10

¹⁰³ Couchez G., Lebeau D., *Voies d'exécution*, Dalloz, Paris, p. 57

de grande instance, terminante con l’emissione di una decisione con cui si dichiara esecutivo un titolo in Francia. È importante sottolineare che questa decisione non deve essere suscettibile di ricorso sospensivo d’esecuzione.¹⁰⁴ Se la decisione o l’atto è stato emanato da uno Stato Membro dell’Unione europea, non è applicabile la procedura di exequatur perché il legislatore europeo ha statuito la libera circolazione delle sentenze nell’ambito comunitario, grazie al Regolamento Bruxelles I bis.¹⁰⁵

Tra i titoli di natura convenzionale invece rientrano: gli accordi a cui il giudice ha conferito forza esecutiva, articolo L 111-3, n. 1 c.p.c.e. e gli estratti dei processi verbali di conciliazione sottoscritti dal giudice e dalle parti (L 111-3, n. 3). Per quanto riguarda gli accordi a cui il giudice conferisce efficacia esecutiva mediante l’homologation, disciplinata agli articoli 1565 e 1566 c.p.c., la loro inclusione tra i titoli è dovuta ad un’ordinanza del 2011¹⁰⁶ che ha recepito la direttiva europea del 2008¹⁰⁷ riguardante la mediazione in materia civile e commerciale.¹⁰⁸ Ad oggi, ad esempio, gli accordi raggiunti dalle parti nel corso di una procedura di mediazione o conciliazione, o le transazioni, sono atti su cui si può fondare un’esecuzione. Sempre in questa categoria rientrano i processi verbali di conciliazione giudiziale¹⁰⁹.

Infine, quali titoli stragiudiziali, sono annoverati dei titoli emessi da *officiers publics* a cui la legge ha attribuito il potere di porre in essere titoli esecutivi, che non possono beneficiare, non avendo le caratteristiche di una sentenza, dell’autorità di cosa giudicata¹¹⁰. In particolare, si citano gli atti notarili a cui è apposta la formula esecutiva dallo stesso notaio: sia gli atti redatti davanti al notaio, sia quelli di cui è accertata la veridicità dalle parti davanti a lui. L’idea dietro alla decisione

¹⁰⁴ *Ibidem*, p. 58

¹⁰⁵ Cayrol N., *Droit de l’exécution*, op. cit., p. 60

¹⁰⁶ Ordonnance n. 2011-1540

¹⁰⁷ Direttiva n. 2008/52/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 21 maggio 2008

¹⁰⁸ Couchez G., Lebeau D., *Voies d’exécution*, Dalloz, Paris, p. 60

¹⁰⁹ Nascosi A., *Il nuovo code des procédures civiles d’exécution in Francia tra esigenze di rinnovamento e tradizione*, op. cit., p. 958

¹¹⁰ Hoonakker P., *Procédures civiles d’exécution*, op. cit., p. 142

di attribuire efficacia esecutiva a questi atti è la seguente: il notaio è un pubblico ufficiale, il suo ministero offre garanzie di sicurezza ed accuratezza, quindi se ha constatato personalmente l'esistenza e l'importo di un credito, è una perdita di tempo ricorrere anche al giudice per ulteriori accertamenti¹¹¹. In questo gruppo sono inclusi anche i titoli emessi dagli huissiers de justice in caso di mancato pagamento di assegni. È il Code monétaire et financier all'articolo L 131-73 c.p.c.e. che fissa le condizioni a cui l'ufficiale giudiziario possa emettere un titolo esecutivo in materia di assegni non pagati, prevedendo un meccanismo a tre tempi: elaborazione di un certificato di non pagamento da parte della banca, notificazione all'inadempiente, consegna da parte dell'huissier de justice di un titolo esecutivo per mancato pagamento dell'assegno entro un termine di 15 giorni dall'ingiunzione.¹¹²

Per quanto riguarda il punto 4 bis dell'articolo L 111-3 c.p.c.e., questo è stato introdotto a seguito di un recente intervento del legislatore francese, in cui si ammette l'efficacia esecutiva degli accordi, sottoscritti dalle parti e dai loro avvocati, con cui i coniugi concordano reciprocamente sul loro divorzio, secondo quanto disposto dall'articolo 229-1 c.c.

Nell'elenco dell'articolo L 111-3 c.p.c.e. n. 5, l'articolo 208 della legge del 6 agosto 2015¹¹³ ha aggiunto i titoli emessi a seguito di una procedura semplificata di recupero crediti di esiguo valore. Per accedere a questa procedura, i crediti devono avere natura contrattuale o avere come fonte un obbligo legale, come ad esempio l'obbligo di contribuire ad un fondo pensione. Inoltre, il legislatore ammette questa procedura solo per crediti il cui importo non superi il valore stabilito mediante decreto dal Consiglio di Stato, ad oggi pari a 4000 euro¹¹⁴. Nello specifico, il titolo non è altro che l'omologazione, posta in essere dall'huissier,

¹¹¹ Couchez G., Lebeau D., *Voies d'exécution*, Dalloz, Paris, p. 61

¹¹² Hoonakker P., *Procedures civiles d'exécution*, op. cit., pp. 144-145

¹¹³ Detta *loi Macron*

¹¹⁴ C. pr. exéc., art. L 125-1

dell'accordo raggiunto tra creditore e debitore nel corso della procedura semplificata.

L'ultimo punto, il numero 6, dell'articolo L 111-3 c.p.c.e., è dedicato ai titoli esecutivi emanati dalle persone giuridiche di diritto pubblico, a cui la legge attribuisce questa qualifica, nonché le decisioni di queste a cui sono riconosciuti gli effetti delle sentenze.¹¹⁵ Si tratta di titoli, attestanti un credito di natura pubblicistica, emessi dallo Stato, dagli enti territoriali e da istituti pubblici a cui la legge riconosce il privilegio di emettere titoli a loro vantaggio, senza un controllo preventivo da parte di un giudice o l'intervento di un officier ministériel. È ammesso solo un intervento a posteriori secondo modalità che variano in base al tipo di titolo poiché i titres administratifs si distinguono in: titres fiscaux, titres de perception, infine titres de recette et les arrêtés de débet.¹¹⁶ Ad esempio, per i titres fiscaux, cioè titoli emessi dallo Stato o enti territoriali per il recupero di imposte e tasse, è previsto l'intervento del giudice solo dopo il fallimento di una prima phase gracieuse, preliminare e obbligatoria, introdotta da una domanda diretta al contabile pubblico che si occupa di recupero crediti¹¹⁷.

In tutti questi casi, si ha un titolo esecutivo efficace solo quando questo permette di porre in essere delle misure esecutive al fine di soddisfare il creditore e questa efficacia sussiste a patto che siano soddisfatte delle condizioni relative al contenuto del titolo ed alla sua forza esecutiva.

Per quanto riguarda il primo aspetto, l'individuazione delle parti all'interno del titolo esecutivo è una condizione essenziale per l'apertura di una esecuzione forzata, in quanto solo la persona indicata nel titolo può subire il procedimento esecutivo. Per questo la designazione delle parti deve essere precisa, specifica ed un'eventuale imprecisione sull'identità del debitore inficia la validità del titolo e blocca la procedura¹¹⁸. Ad esempio, anche indicare la debitrice con il cognome del

¹¹⁵ Nascosi A., *Il nuovo code des procédures civiles d'exécution in Francia tra esigenze di rinnovamento e tradizione*, op. cit., p. 958

¹¹⁶ Hoonakker P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 146

¹¹⁷ Livre des procédures fiscales, art. L 281

¹¹⁸ Lauvergnant, Cadiet, Raschel, *Code des procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 32

coniuge comporta l'invalidità di questo atto¹¹⁹, inoltre non si può procedere contro i debitori del debitore identificato nel titolo¹²⁰, o non si può procedere contro i soci che rispondono del passivo della società se la sentenza è resa esclusivamente contro la società di persone¹²¹ o la società in nome collettivo, salvo disposizioni speciali.¹²² Al contrario in Italia la Corte di Cassazione ha statuito che una sentenza di condanna emessa contro una società di persone costituisce titolo esecutivo anche contro il socio illimitatamente responsabile.¹²³

Nel caso in cui il titolo esecutivo sia emesso contro un soggetto per recuperare un debito che questi ha contratto per mantenere la sua famiglia o educare i figli, non serve un altro titolo per procedere al pignoramento dei beni anche dell'altro coniuge, perché i due erano tenuti solidalmente a queste tipologie di debiti.¹²⁴ Questa posizione giurisprudenziale rappresenta un'altra differenza rispetto all'ordinamento italiano in cui invece la Cassazione, nella sentenza 3471/2007, ha chiarito che il debito contratto da un coniuge per soddisfare i bisogni della famiglia, non rende automaticamente debitore solidale l'altro coniuge, anche se questi si trovino in regime di comunione legale dei beni.¹²⁵

Nel titolo deve anche essere contenuta, in modo non equivoco, l'obbligazione che deve essere adempiuta dal debitore e rispetto alla quale si procederà con l'esecuzione forzata.

Come l'articolo 475 c.p.c. italiano, così l'articolo 502 del Code de Procédure civile statuisce che nessun atto, nessuna sentenza, possa essere eseguita che su

¹¹⁹ CA Bastia, 18 dec. 2013: JurisData n. 2013-032080

¹²⁰ Cass., 2e civ., 6 mai 2010, n. 09-13469, *Bull. Civ.*, II, n. 89

¹²¹ Cass., 2e civ., 23 oct. 2008, n. 07-20035, *Bull. Civ.*, II, n. 224

¹²² Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 142

¹²³ Cass, 17 gennaio 2003, n. 613, in *Foro it. online*, 2004, I, 846, "La sentenza di condanna pronunciata in un processo tra il creditore della società ed una società di persone costituisce titolo esecutivo anche contro il socio illimitatamente responsabile, in quanto dall'esistenza dell'obbligazione sociale deriva necessariamente la responsabilità del socio e quindi ricorre una situazione non diversa da quella che, secondo l'art. 477 c.p.c., consente di porre in esecuzione il titolo in confronto di soggetti diversi dalla persona contro cui è stato formato"

¹²⁴ Cass. 2e civ, 28 oct. 1999: *Bull. II*, n. 163

¹²⁵ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 52

presentazione di una *expédiction revêtue de la formule exécutoire*¹²⁶, a meno che la legge non disponga altrimenti. In particolare, non è richiesto per i titoli amministrativi e le sentenze esecutive *sur minute*, cioè quelle per cui l'esecuzione è condotta sulla base dell'esemplare originale della sentenza.¹²⁷

La spedizione è conosciuta come *copie exécutoire*, ma nella prassi si usa anche il termine *la grosse*, perché una volta le copie erano redatte a caratteri più grandi¹²⁸ rispetto agli originali.

In conclusione, dopo l'analisi dell'articolo 474 c.p.c. e L 111-3 c.p.c.e., si evince come entrambi i legislatori nazionali siano intervenuti nel tempo su questi articoli per ampliare il novero degli atti con efficacia esecutiva. Questa tendenza si è registrata soprattutto in Francia, dove si sono susseguite, a partire dal 2012, cinque diverse riforme fino a quella entrata in vigore il primo gennaio 2017, tutte comunque tese a riconoscere ad ulteriori atti stragiudiziali la qualifica di titolo esecutivo, al fine di accelerare i tempi della tutela giurisdizionale a favore del creditore. Ad, esempio è dato maggior spazio ai pubblici ufficiali nella emanazione di titoli esecutivi, senza vincoli di contenuto, così da evitare il ricorso ai giudici.

In Francia, dalla lettura del codice, sembrano esserci più tipologie di atti con efficacia esecutiva, rispetto all'Italia: l'articolo 474 c.p.c. è suddiviso in soli tre punti, mentre l'articolo L 111-3 c.p.c.e. si compone di ben sette punti. È importante però sottolineare la diversa struttura dei due articoli, perché nell'articolo 474 c.p.c. non vi sono espressioni che rimandino ad un'elencazione tassativa dei titoli, anzi si fa riferimento ad altri atti a cui la legge riconosce efficacia esecutiva, quindi non è sufficiente fare riferimento a questo articolo per capire se un atto possa valere da titolo esecutivo, ma si deve guardare anche alla sua disciplina specifica. Mentre l'articolo L 111-3 c.p.c.e., usando il termine *soul*, tende a rendere chiuso l'elenco dei titoli esecutivi, quindi è più facile capire se un atto sia anche titolo esecutivo o meno. In esso, come già evidenziato, sono contenuti dei titoli esecutivi che non

¹²⁶ Prevista nel decreto n. 47-1047, 12 giugno 1947

¹²⁷ Hoonakker P., *Procedures civiles d'exécution*, op. cit., p. 165

¹²⁸ *Ibidem*

sono contemplati espressamente dall'articolo 474 c.p.c., tra cui gli accordi con cui i coniugi decidono consensualmente i termini del divorzio, gli estratti dei processi verbali di conciliazione sottoscritti dal giudice e dalle parti e gli atti o sentenze straniere dichiarate esecutive nel territorio francese, nel rispetto delle disposizioni di diritto europeo. Inoltre, nell'ordinamento francese costituiscono titoli idonei ad avviare l'esecuzione forzata anche gli atti emanati dalle persone giuridiche di diritto pubblico a cui la legge attribuisce la qualifica di titolo esecutivo o le decisioni delle stesse che per legge producano gli effetti delle sentenze. Invece l'articolo 474 c.p.c. menziona le scritture private autenticate, le cambiali ed i titoli di credito a cui la legge riconosce efficacia esecutiva, mentre la norma francese fa espresso riferimento solo all'ipotesi di consegna di un titolo da parte dell'huissier in caso di mancato pagamento di un assegno o di accordo per il recupero di un credito di esiguo valore.

Per quanto riguarda il contenuto, in ciascun ordinamento devono essere presenti informazioni simili (vedi soggetti coinvolti, obbligazione da adempiere e formula esecutiva) affinché il titolo abbia efficacia esecutiva, anche se poi, come evidenziato nella trattazione, interpretati, in relazione a casi particolari, diversamente da ciascuna Suprema Corte nazionale.

2.2.3 Il passo successivo in entrambi gli ordinamenti: la notificazione del titolo

Per procedere con l'esecuzione, in entrambi gli Stati, è necessario un altro adempimento, più esattamente la notificazione del titolo al debitore contro cui si procede¹²⁹, consistente nella consegna da parte dell'ufficiale giudiziario, su richiesta del creditore, di una copia autentica del titolo, salvo i casi in cui la legge disponga diversamente. Ad esempio, in Italia non è necessaria nel caso in cui il

¹²⁹ Articolo 479 c.p.c., articolo 503 *Code de procédure civile* "Les jugements ne peuvent être exécutés contre ceux auxquels ils sont opposés qu'après leur avoir été notifiés" tradotto "Le sentenze possono essere eseguite solo nei confronti di coloro contro cui sono state emanate, dopo essere state notificate"

titolo non sia soggetto a spedizione in forma esecutiva, cioè per gli atti di cui al n. 2 dell'articolo 474 c.p.c. per i quali si trascrive il titolo nell'atto di precetto di cui si eseguirà la notificazione. In Francia non si ha nel caso di sentenze exécutoires sur minute, quelle rispetto alle quali l'esecuzione è condotta in virtù dell'esemplare originale, non della copia, caratterizzata dalla sottoscrizione del giudice che vale come ordine diretto di esecuzione. È la legge che autorizza espressamente l'esecuzione sur minute, ad esempio nel caso delle ordinanze de référé e delle decisioni del giudice dell'esecuzione¹³⁰.

Se richiesta, la notificazione avviene tramite l'huissier de justice, salvo disposizioni contrarie in relazione a titoli specifici. Quando nel titolo risultano più debitori, la signification deve essere portata a termine nei confronti di ciascuno di essi separatamente, anche nel caso in cui vi sia una condanna solidale e domicilio comune.¹³¹ Inoltre alcune sentenze possono essere notificate tramite lettera raccomandata con domanda di avviso di ricevimento su iniziativa della cancelleria. Se queste condizioni sono soddisfatte, il creditore può procedere con l'esecuzione, scegliendo tra le misure esecutive a sua disposizione, ma rispettando il principio statuito all'articolo L 111-7 c.p.c.e.¹³²: l'esecuzione non può eccedere quanto si ritiene necessario per ottenere il pagamento dell'obbligazione. Si fissa, dunque, il principio di proporzionalità a tutela del pignorato, il quale dovrà eventualmente dimostrare che la misura esecutiva o l'eventuale cumulo di procedure poste in essere dal creditore, eccedano quanto necessario per garantire il pagamento dell'obbligazione.¹³³ Si tratta di un caso di abuso del creditore, tale per cui il giudice ha il potere di ordinare la revoca del pignoramento e la condanna al pagamento des dommages-intérêts¹³⁴, abuso però che non può estendersi all' huissier de

¹³⁰ Hoonakker P., *Procedures civiles d'exécution*, op. cit., p. 165

¹³¹ Cass, 2e civ., 15 janv. 2009, n. 07-20472, Gaz. Pal., 2009, jurispr., p. 20, note Lauvergnat L.

¹³² "Le créancier a le choix des mesures propres à assurer l'exécution ou la conservation de sa créance. L'exécution de ces mesures ne peut excéder ce qui se révèle nécessaire pour obtenir le paiement de l'obligation" tradotto "Spetta al creditore la scelta sulla misura idonea ad assicurare l'esecuzione o la conservazione del suo credito. L'esecuzione di queste misure non può eccedere quanto necessario per ottenere il pagamento dell'obbligazione"

¹³³ Lauvergnat, Cadiet, Raschel, *Code des procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 41

¹³⁴ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 244

justice che ha ricevuto il mandato per dare esecuzione al titolo.¹³⁵ Anche in Italia è il creditore che sceglie quale mezzo di esecuzione adottare ed in caso di cumulo di diversi mezzi di espropriazione, il debitore può rivolgersi al giudice, sulla base dell'articolo 483 c.p.c., per ottenere un'ordinanza che limiti l'azione esecutiva, ma non è sancito espressamente in alcuna norma il principio della proporzionalità. È importante infine richiamare l'attenzione sull'articolo L 111-4 c.p.c.e.¹³⁶ in cui si statuisce che la procedura di esecuzione che si fonda sui titoli di natura giudiziaria deve essere avviata entro 10 anni, ad eccezione delle ipotesi in cui le azioni esperibili per il recupero del credito si prescrivano in un termine più lungo. Nel silenzio della disposizione, ai titres administratifs si applicano i termini statuiti in legislazioni specifiche, mentre ai titres extrajudiciaires la prescrizione di diritto comune pari a 5 anni, salvo che la legge non disponga un termine più corto. In ogni caso spetta al debitore sollevare l'eccezione della prescrizione dell'esecuzione, poiché questi può decidere di rinunciare alla prescrizione¹³⁷, dunque non può d'ufficio il giudice ricorrere a questo strumento¹³⁸.

¹³⁵ *Ibidem*

¹³⁶ "L'exécution des titres exécutoires mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 111-3 ne peut être poursuivie que pendant dix ans, sauf si les actions en recouvrement des créances qui y sont constatées se prescrivent par un délai plus long"

¹³⁷ C. civ., art. 2250

¹³⁸ C. civ., art. 2247

2.3 Gli strumenti volti alla conservazione del patrimonio

Una volta che il creditore sia in possesso del titolo esecutivo, è possibile dare avvio alla procedura esecutiva, ma le modalità attraverso cui ciò avviene in Italia ed in Francia sono diverse. Come si vedrà dalla successiva analisi, mentre in Italia la manifestazione della volontà di procedere all'esecuzione ed il congelamento dei beni (in questo caso di natura immobiliare) del debitore si realizza mediante due atti distinti, in Francia si ha un solo atto. Il suo nome è *commandement de payer valant saisie*, che l'articolo R 321-1 c.p.c.e.¹³⁹ definisce come l'atto di avvio dell'esecuzione. Questo contiene l'ingiunzione di pagamento, con valore di atto di pignoramento, rivolta al debitore o al terzo detentore ed è notificato dall'ufficiale giudiziario su richiesta del creditore e poi pubblicato. Invece in Italia, per ottenere il medesimo risultato, è necessaria la redazione da parte del creditore dell'atto di precetto, che non è ancora considerato dai più un atto dell'esecuzione benché sia opponibile in virtù dell'articolo 617 c.p.c.¹⁴⁰, la sua notificazione al debitore o al terzo proprietario, infine l'ulteriore atto di pignoramento. Quest'ultimo, quale atto introduttivo dell'esecuzione immobiliare, ha l'obiettivo di vincolare i beni del pignorato per soddisfare il creditore, producendo i suoi effetti solo dopo la notifica e la pubblicazione nei registri immobiliari.

Si procede ora con l'analisi delle due discipline nazionali, così da poter mettere in luce similarità e differenze.

¹³⁹ "La procédure d'exécution est engagée par la signification au débiteur ou au tiers détenteur d'un *commandement de payer valant saisie* à la requête du créancier poursuivant. La délivrance du *commandement* est un acte de disposition, réalisé aux risques du créancier" tradotto "Il procedimento di esecuzione è avviato mediante notificazione al debitore o al terzo detentore di un'ingiunzione di pagamento con valore di atto di pignoramento su richiesta del creditore pignorante. Il rilascio dell'ingiunzione di pagamento è un atto di disposizione, realizzato a rischio del creditore"

¹⁴⁰ Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, op. cit., pp. 231-235, in cui Soldi, dopo aver esposto le diverse tesi sulla natura dell'atto di precetto, appoggia quella secondo cui tale atto sia esterno all'esecuzione, in quanto si colloca in una fase antecedente all'avvio della procedura. Tuttavia, ne è riconosciuto il carattere processuale, poiché è un atto idoneo a produrre effetti processuali specifici, come quello di delimitare l'oggetto della pretesa del creditore o il fatto che la declaratoria di inefficacia o nullità del precetto incida sul processo determinando la caducazione degli atti esecutivi successivamente posti in essere. Quindi il precetto, pur essendo un atto esterno al processo, ne condiziona lo svolgimento.

2.3.1 Il precetto e l'atto di pignoramento nell'ordinamento italiano

Per manifestare la volontà di procedere ad esecuzione forzata, il creditore deve redigere e notificare personalmente al debitore l'atto di precetto, un atto di natura recettizia poiché produce i suoi effetti solo nel momento in cui il destinatario ne viene a conoscenza¹⁴¹. È disciplinato all'articolo 480 c.p.c., recentemente modificato dal legislatore con il d.l. 27 giugno 2015¹⁴² che ne ha ampliato il contenuto rispetto a quello tradizionale: oggi al debitore deve essere dato l'ulteriore avviso di potersi avvalere delle forme di composizione della crisi in cui si trova.¹⁴³ Elemento essenziale del precetto è l'intimazione ad adempiere entro un termine stabilito dal creditore, che però non può essere inferiore a 10 giorni, con l'avvertimento che, in caso di mancato adempimento, si procederà ad esecuzione forzata.¹⁴⁴ Nel caso in cui la somma richiesta dal creditore sia più elevata di quella statuita nel titolo esecutivo, non si avrà la nullità totale dell'atto di precetto, ma solo un'inefficacia parziale per la somma eccedente, "con la conseguenza che l'intimazione rimane valida per la somma effettivamente dovuta, alla cui determinazione provvede il giudice, che è investito di poteri di cognizione ordinaria a seguito dell'opposizione in ordine alla quantità del credito."¹⁴⁵

A pena di nullità inoltre, il titolo esecutivo deve contenere l'indicazione delle parti, la data di notificazione del titolo esecutivo, o la trascrizione integrale del titolo

¹⁴¹ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 62

¹⁴² D.L. 27 giugno 2015, n.83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n.132, GU 20 agosto, 2015, n. 192

¹⁴³ Saletti A., Vincere S., Vanz M. C. (a cura di), *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, Giappichelli, Torino, 2016, pp. 27-28

¹⁴⁴ Art. 480, I comma, c.p.c.

¹⁴⁵ Cass., 29 febbraio 2008, n. 5515, in *Foro it. on line*, Rep. 2008, n. 52, "L'eccessività della somma portata nel precetto non travolge questo per l'intero ma ne determina la nullità o inefficacia parziale per la somma effettivamente dovuta, alla cui determinazione provvede il giudice, che è investito di poteri di cognizione ordinaria a seguito dell'opposizione in ordine alla quantità del credito."

quando ciò è richiesto da legge, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio della parte istante nel comune della sede del giudice dell'esecuzione competente.¹⁴⁶ Infine il IV comma dell'articolo 480 c.p.c. dispone la sottoscrizione dell'atto da parte del creditore stesso o del suo difensore, ricordando che per il precetto non è obbligatorio il patrocinio legale.

L'avvertimento introdotto dall'articolo 23, comma VII, d.l. 27 giugno 2015, consiste invece nel prospettare al debitore la possibilità, mediante un organo di composizione della crisi o un professionista nominato dal giudice, di risolvere la situazione di sovra indebitamento, concludendo con i creditori un accordo di composizione della crisi o presentando un piano del consumatore. Nonostante l'ambiguità della lettera della legge, applicando le disposizioni generali sulla nullità, in particolare l'articolo 156, comma II, c.p.c., si ritiene più corretto ammettere la nullità dell'atto nel caso in cui manchi tale avviso. Ciò poiché la nullità sussiste quando non sia soddisfatto un requisito formale necessario per far raggiungere all'atto il suo scopo e siccome il precetto ha come scopo quello di intimare ad adempiere entro un certo lasso di tempo, l'indicazione di una modalità alternativa per liberarsi dell'obbligazione appare coessenziale alla funzione stessa del precetto¹⁴⁷.

Perché produca i suoi effetti, il precetto deve essere notificato e la notificazione, quale atto distinto dal precetto stesso posto in essere dall'ufficiale giudiziario, consiste nella consegna al destinatario di una copia autentica dell'atto. Tale consegna viene poi documentata dall'ufficiale giudiziario nella relazione di notificazione in calce alle copie del precetto.¹⁴⁸ Quando l'esecuzione ha ad oggetto un bene immobile gravato da ipoteca per un debito altrui, la notificazione del precetto si ha anche nei confronti del terzo, specificando nell'atto quale bene del terzo si intende espropriare¹⁴⁹. Questo è un caso di espropriazione presso terzi,

¹⁴⁶ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 64

¹⁴⁷ Saletti A., Vincere S., Vanz M. C. (a cura di), *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, p. 29-30

¹⁴⁸ Mandrioli C., Carrata A., *Corso di diritto processuale civile*, op. cit., p. 39

¹⁴⁹ Art. 603 c.p.c.

regolamentata dal codice con una sua propria disciplina, diversa da quella dell'esecuzione immobiliare, al contrario di quanto avviene, come si vedrà, in Francia.

È importante ricordare infine che la notificazione del precetto, quindi lo stesso precetto, rispetto al titolo esecutivo, non conserva la propria efficacia per un periodo di tempo indefinito, ma solo per novanta giorni a partire dalla sua notificazione. Se entro questo termine non si avvia l'esecuzione, è necessario realizzare un nuovo atto di precetto da notificare¹⁵⁰. Ovviamente prima di dare avvio all'esecuzione si deve attendere il tempo concesso al debitore per adempiere, a meno che il giudice, se vi è pericolo nel ritardo, non autorizzi l'esecuzione immediata tramite decreto scritto in calce al precetto.¹⁵¹

A questo punto, per garantire la conservazione del patrimonio del debitore, si procede con il pignoramento dei suoi beni mediante un atto complesso del creditore e dell'ufficiale giudiziario che ha valore di domanda giudiziale, perché è l'atto che introduce il processo di espropriazione¹⁵². È il creditore procedente che lo predispone e lo sottoscrive, anche attraverso il proprio difensore munito di procura e "deve contenere l'esatta indicazione dei beni e dei diritti immobiliari che si intendono sottoporre ad esecuzione"¹⁵³. Oggetto di pignoramento possono essere tutti i diritti reali immobiliari suscettibili di alienazione: proprietà, nuda proprietà, usufrutto, superficie, enfiteusi. L'espropriazione del diritto di cui è titolare il debitore deve avvenire nella sua reale consistenza, poiché non è concesso al creditore di costituire diritti reali parziali non esistenti o frazionare la quota del suddetto diritto¹⁵⁴.

Invece, compito dell'ufficiale giudiziario è integrare l'atto con l'ingiunzione al debitore di non sottrarre i beni pignorati a garanzia del credito e successivamente

¹⁵⁰ Art. 481 c.p.c.

¹⁵¹ Art. 482 c.p.c.

¹⁵² Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 753

¹⁵³ Art. 555 c.p.c.

¹⁵⁴ Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, Cedam, Padova, 2016, p. 1196

procedere con la notificazione. Attraverso il pignoramento si assolve dunque una triplice esigenza: scegliere ed indicare i beni che saranno oggetto di espropriazione, ingiungere all'esecutato di non disporne, infine rendere opponibile l'atto ai terzi.¹⁵⁵ La dottrina maggioritaria sostiene che il pignoramento immobiliare sia un esempio di fattispecie a formazione progressiva, perché non si perfeziona con la sola notificazione all'esecutato dell'atto, quindi la trascrizione non ha solo la funzione di rendere l'indisponibilità dei beni opponibile erga omnes, ma ha anche una valenza processuale, perché è il presupposto necessario per procedere con l'esecuzione immobiliare¹⁵⁶.

Il contenuto dell'atto viene delineato da due articoli del codice, cioè l'articolo 492 e 555 c.p.c. Il primo prevede che debba essere espresso nell'atto l'invito al pignorato di eleggere domicilio o dichiarare residenza in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice dell'esecuzione, altrimenti le comunicazioni verranno depositate in cancelleria¹⁵⁷. L'assenza di questo invito comporta l'irregolarità dell'atto e non la sua nullità. Il pignoramento deve anche contenere indicazioni su come e quando proporre l'istanza di conversione, quale alternativa alla vendita forzata; nel caso manchi tale informazione, è riconosciuto al debitore il potere di proporre opposizione agli atti esecutivi rispetto all'ordinanza di vendita. Infine, dopo la riforma del 2016¹⁵⁸, si deve avvertire l'inadempiente circa il periodo entro il quale proporre opposizione all'esecuzione in virtù dell'articolo 615 c.p.c., anche se l'omesso avviso non comporta la nullità dell'atto perché comunque si ritiene che questo abbia raggiunto il suo scopo¹⁵⁹.

L'articolo 555 c.p.c. invece dispone che nell'atto di pignoramento sia descritto l'immobile su cui si intende procedere con l'espropriazione, secondo quanto

¹⁵⁵ *Ibidem*, p. 1193

¹⁵⁶ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., pp. 799-800

¹⁵⁷ Art. 492, comma II, c.p.c.

¹⁵⁸ D.L. 3 maggio 2016, n.59, convertito con modificazioni dalla L. 30 giugno 2016, n.119, GU 2 luglio, 2016, n.153

¹⁵⁹ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 757

disposto dal codice civile. Nello specifico, l'articolo 2826 c.c. prevede che l'immobile sia descritto indicandone la natura, il comune in cui è locato, infine i dati di identificazione catastale. Nel caso di erronea indicazione dei dati catastali la giurisprudenza ha più volte affermato la necessità di far valere il vizio dell'atto mediante l'opposizione agli atti esecutivi, altrimenti il vizio si sana automaticamente. Se però l'errore nell'identificazione sia tale da comportare l'assoluta incertezza su quale sia il bene pignorato, allora si avrà la nullità dell'atto indipendentemente dall'esercizio dell'opposizione da parte della controparte¹⁶⁰. Si ricorda che, in base all'articolo 2912 c.c., il pignoramento si estende automaticamente ad accessori, pertinenze ed i frutti, sia naturali che civili, della cosa pignorata, mentre un caso di estensione facoltativa del pignoramento si ha all'articolo 556 c.p.c. rispetto ai beni mobili che arredano l'immobile, purché non abbiano con questo un rapporto di pertinenza.

2.3.2 L'avvio dell'esecuzione in Francia: il *commandement de payer valant saisie*

In Francia, il processo di esecuzione immobiliare si apre con la notificazione al debitore o al terzo detentore dell'ingiunzione di pagamento con valore di atto di pignoramento, definita con l'espressione *commandement de payer valant saisie*¹⁶¹. Si tratta di un atto dalla molteplice natura: è un atto ibrido perché non solo mette il proprietario dell'immobile nella posizione di dover pagare il debito entro 8 giorni, pena l'apertura della procedura esecutiva e la citazione a comparire in udienza davanti al giudice dell'esecuzione, ma produce anche l'effetto di rendere indisponibile l'immobile pignorato ed i suoi proventi dalla data di notificazione. Quindi assolve ad un duplice scopo, perché mette il debitore nella condizione di poter adempiere e così evitare la procedura esecutiva e rende

¹⁶⁰ *Ibidem*, pp. 760-761

¹⁶¹ C.pr.exéc., art. R 321-1

indisponibile l'immobile soggetto a pignoramento, riducendo il diritto di godimento e di amministrazione sullo stesso¹⁶². Come indicato dall'articolo R 321-1 c.p.c.e., è considerato anche un atto di disposizione effettuato a rischio del creditore procedente, in quanto in caso di mancanza di offerte durante l'asta, è lo stesso creditore che diverrà aggiudicatario dell'immobile di cui ha provocato la vendita¹⁶³. Quindi, lo stesso articolo vuole mettere in guardia il creditore rispetto alle conseguenze di iniziative azzardate. Infine, l'atto di saisie è un atto di esecuzione forzata, ciò significa che ha come effetto l'interruzione della prescrizione del diritto su cui il pignoramento è fondato e questa interruzione si prolunga fino a conclusione della procedura.

In teoria, è un atto redatto dall'huissier de justice, ma in pratica più spesso accade che sia l'avvocato del procedente ad occuparsene, perché detiene la documentazione necessaria per la redazione dell'ingiunzione. Quindi quest'ultimo predispone una bozza che poi è controllata dall'ufficiale, essendo l'unico soggetto che, eventualmente, si assume la responsabilità dell'atto.¹⁶⁴

Dunque, essendo un atto per legge compiuto dall'ufficiale giudiziario su richiesta del creditore, deve contenere quanto statuito nell'articolo 648 del Code de procedure civile: l'indicazione della data, l'identità del richiedente e nel caso si tratti di persona giuridica si deve indicare la sede sociale e l'organo che la rappresenta, l'identità dell'ufficiale giudiziario con la sua sottoscrizione; infine l'identificazione del destinatario. Queste sono tutte informazioni necessarie a pena di nullità, che però può essere fatta valere solo da colui che ha subito un eventuale pregiudizio dall'assenza di una di queste indicazioni¹⁶⁵.

A ciò si aggiungono le disposizioni specifiche contenute nell'articolo R 321-3 c.p.c.e.¹⁶⁶, i cui punti possono essere suddivisi in quattro gruppi: disposizioni

¹⁶² Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, Economica, Paris, 2016, p. 602

¹⁶³ Guinchard S., Moussa T. (sous la direction de), *Droit et pratique des voies d'exécution*, Dalloz, Paris, 2015, p. 1663, per il testo dell'articolo vedi nota n. 137

¹⁶⁴ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 602

¹⁶⁵ *Ibidem*, p. 604

¹⁶⁶ "Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, le commandement de payer valant saisie comporte : 1° La constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de

relative all'ingiunzione di pagamento, all'oggetto del pignoramento, alla procedura e ai diritti ed obblighi del debitore.

Nel primo gruppo viene incluso: l'indicazione della data e della natura del titolo esecutivo in virtù del quale è emesso l'atto di pignoramento, senza riportare integralmente l'atto; la distinzione delle somme dovute in capitale, spese, interessi, perché è importante che il debitore possa controllare i calcoli del creditore in relazione a quanto gli deve ed inoltre l'indicazione degli interessi moratori, così da incitarlo ad adempiere immediatamente l'obbligazione.¹⁶⁷ Se l'ingiunzione contiene un credito di importo superiore a quello realmente dovuto, l'atto non è nullo per intero, ma solo per la parte eccedente, a meno che il creditore non possa essere accusato di abuso del diritto di agire in esecuzione.¹⁶⁸ È importante includere anche l'avvertimento rivolto al debitore che, se non provvede ad adempiere al suo debito entro un termine di otto giorni, sarà aperta la procedura esecutiva, quindi un ultimo avviso per provvedere mediante un'esecuzione volontaria.¹⁶⁹ Nel caso in cui l'ingiunzione sia rivolta al terzo

domicile ; 2° L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ; 3° Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ; 4° L'avertissement que le débiteur doit payer ces sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ; 5° La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ; 6° L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au fichier immobilier ; 7° L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ; 8° L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ; 9° La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ; 10° L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ; 11° L'indication du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes ; 12° L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de cette loi ; 13° L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation."

¹⁶⁷ Cayrol N., *Droit de l'exécution*, op. cit., p. 275

¹⁶⁸ Guinchard S., Moussa T. (sous la direction de), *Droit et pratique des voies d'exécution*, op. cit., p. 1669

¹⁶⁹ *Ibidem*

detentore, il termine, al fine di scegliere una delle alternative a lui prospettate dalla legge, sale da otto giorni ad un mese.

Nel secondo gruppo si va ad individuare il bene o i diritti reali che sono oggetto di pignoramento, seguendo, per quanto riguarda l'identificazione dell'immobile, le regole della pubblicità immobiliare, per cui si specifica "nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale"¹⁷⁰. Sulla base dell'articolo 2193 c.c.¹⁷¹ l'esecuzione immobiliare può avere ad oggetto tutti i diritti reali relativi all'immobile, compresi gli accessori, considerati immobili, ed i frutti, suscettibili di essere ceduti. Si fa dunque riferimento non solo ai beni immobili per natura, ma anche ai beni immobili per destinazione, quindi quelli legati in perpetuo al bene oggetto di pignoramento o che sono usati o posti al servizio di questo.¹⁷²

Invece i diritti reali che possono essere pignorati, oltre a quello di proprietà, ad esempio sono l'usufrutto e enfiteusi¹⁷³, mentre sono considerati impignorabili i diritti d'uso, d'abitazione, non cedibili per il loro carattere personale e le servitù, che possono essere cedute solo in combinato con il fondo dominante.¹⁷⁴

Relativamente alla procedura, prima di tutto viene indicato il nome del giudice dell'esecuzione territorialmente competente, cioè il giudice del tribunal de grande instance in cui è situato l'immobile pignorato. Tuttavia, in caso di pignoramento di più immobili appartenenti ad un unico debitore, si deve guardare al giudice del tribunale nella cui circoscrizione si trova il bene abitato dal debitore o, in mancanza, qualunque tribunale nella cui circoscrizione si trovi uno degli immobili¹⁷⁵. In quest'ultimo caso il creditore ha a disposizione una scelta sulla

¹⁷⁰ Art. 7, Décret n. 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, JORF du 7 janvier 1955, page 346

¹⁷¹ "Sauf dispositions législatives particulières, la saisie immobilière peut porter sur tous les droits réels afférents aux immeubles, y compris leurs accessoires réputés immeubles, susceptibles de faire l'objet d'une cession"

¹⁷² Couchez G., Lebeau D., *Voies d'exécution*, op. cit., p. 254

¹⁷³ C. rur., art. L 451-1

¹⁷⁴ Couchez G., Lebeau D., *Voies d'exécution*, op. cit., p. 254

¹⁷⁵ C.pr. exéc., art. R311-3

competenza territoriale e la sua menzione nel titolo manifesta l'esercizio di tale facoltà di scelta.¹⁷⁶

Poi si nomina l'avvocato del creditore procedente, si tratta di una nomina obbligatoria per l'esecuzione, in quanto l'avvocato svolge un ruolo fondamentale durante il processo esecutivo, come si vedrà nel corso della trattazione, ad esempio dovendosi occupare della redazione del registro delle condizioni di vendita. In questo atto si deve anche eleggere il suo domicilio così da poter spedire a tale indirizzo la corrispondenza ufficiale.¹⁷⁷

Infine, nel caso in cui l'immobile sia stato locato, si invita il pignorato ad indicare l'identità del locatario ed il suo indirizzo, oppure se si tratta di una società la denominazione e la sede sociale. Nel caso in cui il debitore non riporti queste informazioni, non si è prevista una sanzione specifica, ma si applicherà la disciplina della responsabilità civile.¹⁷⁸ La mancata cooperazione dell'inadempiente è sanzionata dal legislatore francese in quanto le informazioni richieste sono ritenute molto importanti per il creditore, visto che l'esistenza di un occupante che vanti diritti opponibili al procedente ha delle conseguenze sulla procedura esecutiva sia per quanto riguarda le prospettive di aggiudicazione, perché il bene apparirà meno attraente agli occhi dei futuri offerenti, sia rispetto al prezzo base d'asta che dovrà essere inferiore rispetto al caso in cui non vi sia un occupante dell'immobile¹⁷⁹.

Per quanto riguarda l'ultimo gruppo, il debitore deve essere informato sugli effetti della *saisie*: non può più, dalla notificazione, disporre del bene, di cui diviene per legge custode, né dei frutti, sia naturali che civili, per esempio i canoni di affitto se l'immobile è locato, frutti che vengono ricompresi tra i beni pignorati e saranno oggetto di distribuzione. Affinché l'indisponibilità del bene sia opponibile ai terzi

¹⁷⁶ Cayrol N., *Droit de l'exécution*, op. cit., p. 276

¹⁷⁷ *Ibidem*, p. 274

¹⁷⁸ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 607

¹⁷⁹ Gilliot H., Pelletier S., *Le traitement de l'occupant dans le cadre d'une saisie immobilière*, in *Loyers et Copropriété* (9), Lexisnexis, 2018

però, si deve attendere la pubblicazione del commandement nel fichier immobilier.

Un altro avvertimento significativo riguarda la facoltà riconosciuta all'ufficiale giudiziario, in caso di mancato adempimento del debitore, di avere accesso all'immobile al fine di redigere un processo verbale di descrizione dello stesso.

Si deve anche prospettare al debitore la possibilità di procedere con una vendita amichevole, quindi cercare lui stesso un acquirente per portare a termine la vendita dell'immobile, su autorizzazione del giudice e senza così dover sottoporsi alla vendita forzata. Questa è una delle più importanti innovazioni apportate dalla riforma del 2006 in materia di esecuzione immobiliare¹⁸⁰, di cui si parlerà successivamente, durante la fase delle operazioni di vendita.

Anche il legislatore francese, come quello italiano, ha ampliato il contenuto dell'atto di pignoramento, prospettando all'inadempiente un'alternativa rispetto all'avvio della procedura esecutiva, che comunque permetta al creditore di soddisfare il proprio diritto. Si tratta della facoltà di adire la commissione di sovra indebitamento, la cui composizione è definita all'articolo L 331-1 del codice del consumo, al fine di avviare una procedura di sovra indebitamento, con conseguente sospensione dell'esecuzione immobiliare.

Si ricorda infine al destinatario che, su domanda, può beneficiare del patrocinio legale, se si soddisfano le condizioni di legge.

L'omissione o la irregolarità di uno dei punti prescritti dal codice, comporta la nullità dell'atto unicamente se il soggetto che chiede la dichiarazione della nullità riesca a dimostrare che l'omissione o l'irregolarità gli abbiano causato un pregiudizio¹⁸¹. La nullità però non può essere mai richiesta se sussiste un errore sull'ammontare del credito, in quanto in questo caso l'atto resta valido per la parte del credito non contestata, come previsto dalla disciplina italiana.

¹⁸⁰ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 607

¹⁸¹ *Ibidem*, p. 604

Sarebbe logico ritenere che gli effetti del pignoramento si producano decorsi gli otto giorni di tempo concessi al debitore per adempiere, in realtà questa affermazione è contraddetta dall'articolo R 321-1 c.p.c.e. in cui si dice che la procedura è avviata dalla notificazione del commandement. Per cui il pignoramento produce i suoi effetti già dal momento in cui è consegnato al debitore poi, nel caso in cui questo adempia, i suoi effetti saranno cancellati.¹⁸²

2.3.3 L'atto di avvio del procedimento espressione della diversità delle due esecuzioni immobiliari

Dall'analisi delle due discipline nazionali traspare come il commandement de payer valant saisie svolga la stessa funzione che in Italia si realizza con l'atto di precetto e di pignoramento, con alcune peculiarità. L'ingiunzione di pagamento è quell'atto mediante il quale si invita il debitore ad adempiere all'obbligazione entro un termine stabilito, pena l'apertura della procedura esecutiva, quindi la stessa funzione del precetto italiano. Rispetto a ciò però i due sistemi presentano tempistiche differenti perché, mentre in Italia all'inadempiente devono essere concessi almeno dieci giorni per adempiere, in Francia è disposto un termine che non superi gli otto giorni, quindi un periodo di tempo molto più ridotto.

In aggiunta, l'ingiunzione è anche l'atto con cui sono individuati i beni ed i diritti reali oggetto del pignoramento ed ha come effetto l'indisponibilità degli stessi, cioè lo stesso risultato ottenuto con l'atto di pignoramento italiano.

Nei contenuti dei tre atti però, si riscontrano delle diversità, in particolare delle informazioni ulteriori delineate dal legislatore francese, che non sono contemplate dal codice di procedura civile italiano. Ad esempio, è prevista già nel commandement la nomina del giudice dell'esecuzione¹⁸³, quando invece in Italia

¹⁸² *Ibidem*

¹⁸³ C. pr. exéc., art. R 321-3, n. 11 "L'indication du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes" tradotto "il

si deve attendere la creazione del fascicolo dell'esecuzione per conoscere il giudice competente per la procedura¹⁸⁴. Inoltre, nel caso in cui il bene pignorato sia stato locato, è dovere del debitore, pena la comminazione di una sanzione, informarne il creditore perché ciò potrebbe rivelarsi utile nel corso del procedimento, ad esempio se il procedente vuole opporsi al versamento dei canoni di affitto direttamente nelle mani del debitore¹⁸⁵.

La più consistente differenza si sostanzia nel prospettare al debitore un'alternativa, sconosciuta al sistema italiano, che permetterebbe di evitare la vendita forzata: la possibilità di trovare un acquirente per l'immobile, dietro autorizzazione del giudice, seguendo così la via della vendita amichevole. Dunque, una modalità di vendita del tutto peculiare, introdotta dagli autori della riforma del 2006 per le esecuzioni immobiliari e già in vigore per quelle mobiliari, che presenta determinati vantaggi di cui si parlerà successivamente.

Infine, viene edotto l'inadempiente dei successivi passaggi della procedura, al fine di renderlo consapevole di cosa accade in caso di mancata esecuzione dell'obbligazione a suo carico. Ad esempio, il fatto che l'ufficiale giudiziario acquisisca il diritto di entrare nell'immobile, così da poterne dare una descrizione utile non solo per il creditore al fine di redigere il registro delle condizioni di vendita, ma anche per i futuri offerenti.

Quindi traspare una maggiore preoccupazione del legislatore francese di mettere a conoscenza il debitore dello svolgimento della procedura, offrirgli alternative che lo coinvolgano nell'esecuzione rendendolo parte attiva della stessa, rispettando però delle rigide tempistiche. Sicuramente anche la previsione di un singolo atto che abbia una duplice funzione, rispetto ai due italiani, agevola la celerità della procedura ed il minor costo. Anzi l'ingiunzione francese ha una funzione ulteriore, non riscontrabile nei due atti italiani, cioè quella di essere un

giudice territorialmente competente a conoscere la procedura esecutiva e le relative contestazioni e domande incidentali"

¹⁸⁴ Art. 484, Il comma, c.p.c."

¹⁸⁵ Perrot R., Thery P., *Porcédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 687

atto di disposizione nei confronti del creditore che, in caso di assenza di offerte durante l'asta, diverrà lui stesso aggiudicatario del bene pignorato. Si tratta di un'altra possibile conclusione della procedura esecutiva, in questi termini sconosciuta al sistema italiano.

Da un singolo atto di avvio della procedura esecutiva, dunque, traspaiono le più importanti differenze di fondo delle due esecuzioni immobiliari nazionali.

2.3.4 Il momento da cui gli atti di pignoramento producono i loro effetti

Sulla base dell'articolo 555 c.p.c., affinché l'atto di pignoramento produca i suoi effetti è necessario non solo che sia notificato all'esecutato da parte dell'ufficiale giudiziario del luogo in cui si trovano gli immobili o in cui risiede il debitore, ma anche la sua trascrizione nei registri immobiliari. La mancata trascrizione infatti impedisce il proseguimento dell'esecuzione immobiliare, poiché si avrebbe un caso di sostanziale insussistenza dell'atto stesso¹⁸⁶, inoltre solo con questa si producono gli effetti del pignoramento nei confronti dei terzi. Il compito è affidato dal legislatore o all'ufficiale giudiziario che, munito di nota di trascrizione, consegna al conservatore dei registri immobiliari la copia autentica dell'atto notificato¹⁸⁷, oppure al creditore che precedentemente sia venuto in possesso della copia del titolo¹⁸⁸. In entrambi i casi, il conservatore, dopo aver trascritto l'atto, restituisce un esemplare della nota di trascrizione, con gli estremi di avvenuta trascrizione.¹⁸⁹ È molto importante che il contenuto della nota sia corretto, sulla base di quanto previsto all'articolo 2659 c.c., poiché eventuali omissioni o scorrettezze possono determinare l'invalidità della trascrizione quando

¹⁸⁶ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 790, in cui è affermato "La trascrizione è condizione necessaria perché il pignoramento produca i suoi effetti e, quindi, perché possa darsi seguito all'istanza di vendita. La sua mancanza od anche la sopravvenuta cancellazione impedisce l'ulteriore corso del processo esecutivo, vertendosi in un'ipotesi di sostanziale insussistenza del pignoramento medesimo."

¹⁸⁷ Art. 555, II comma, c.p.c.

¹⁸⁸ Art. 555, III comma, c.p.c.

¹⁸⁹ Mandrioli C., Carrata A., *Corso di diritto processuale civile*, op. cit., p. 98

determinino incertezza sul bene o sul rapporto giuridico a cui l'atto fa riferimento.¹⁹⁰ Ad esempio, in caso di inesattezze nell'individuazione dell'esecutato tale da determinare, sulla base della lettura della sola nota, una situazione di assoluta incertezza, la giurisprudenza ha statuito che non possano essere opposti agli eventuali terzi acquirenti gli effetti dell'atto di pignoramento¹⁹¹. Con l'introduzione degli articoli 2668 bis e 2668 ter c.c.¹⁹², la trascrizione del pignoramento mantiene la sua efficacia per venti anni, poi, se si vuole evitare l'inefficacia della stessa, dovrà essere rinnovata entro lo scadere del termine da chiunque ne abbia un effettivo interesse. La ratio dell'innovazione consiste nella volontà del legislatore di semplificare e limitare la consultazione dei registri immobiliari a quanto annotato entro i venti anni, poiché solo quanto trascritto entro il ventennio è opponibile ai terzi.

Anche in Francia, essendo il commandement un atto recettizio, è necessario procedere con la sua notificazione da parte dell'ufficiale giudiziario, affinché questo sia valido e produca i suoi effetti¹⁹³.

L'ingiunzione di pagamento deve essere prima di tutto notificata al debitore, per fare ciò l'ufficiale giudiziario procede personalmente e nel caso in cui il debito sia solidale, la notificazione avviene nei confronti di tutti i debitori originari¹⁹⁴.

È anche possibile condurre l'esecuzione immobiliare nei confronti di un terzo detentore, definito, dalla riforma del 2006, come colui che ha acquistato un immobile gravato da una garanzia reale che non è stata cancellata e che è perseguibile dal creditore del venditore sulla base del droit de suite, oppure colui

¹⁹⁰ Art. 2665 c.c.

¹⁹¹ Cass., 6 giugno 2014, n. 12835, in *Foro it. online*, 2015, I, "Nella ipotesi di trascrizione in cui sia indicato erroneamente il soggetto a carico del quale è effettuata, gli effetti della assoluta incertezza sulla identità del proprietario dei beni ricadono sulla parte tenuta alla presentazione della nota di trascrizione; né assume efficacia il rimedio della correzione della trascrizione, cui si sia successivamente provveduto mediante il procedimento di correzione materiale dell'errore, perché, pur considerando l'efficacia retroattiva della sentenza, si sovvertirebbe comunque l'esigenza di certezza che regola il regime delle trascrizioni, con irragionevole sacrificio di chi, esaminando i registri immobiliari, abbia fatto affidamento sulla situazione di libertà del bene."

¹⁹² Legge 18 giugno 2009, n. 69, GU 19 giugno, 2009, n. 140

¹⁹³ Cayrol N., *Droit de l'exécution*, op. cit., p. 278

¹⁹⁴ Cass. 2e civ., 8 janv. 1997, n. 95-10.976, Bull. Civ. II, n. 3

che ha consentito l'iscrizione di un'ipoteca sul suo immobile per garantire un credito altrui.¹⁹⁵ Quindi manca in Francia quella specifica tipologia di esecuzione che in Italia prende il nome di esecuzione presso terzi.

In questa ipotesi prima viene notificata un'ingiunzione semplice al debitore principale, successivamente è notificato l'atto al terzo detentore proprietario dell'immobile, secondo quanto statuito dall'articolo R 321-5 c.p.c.e.¹⁹⁶ L'attuale formulazione dell'articolo è dovuta ad un recente intervento¹⁹⁷ del legislatore francese, perché prima era previsto che fosse notificato lo stesso atto ad entrambi i soggetti, non rispettando la logica secondo cui prima ci si rivolge al vero debitore delle somme richieste dal precedente e solo in un secondo momento, in caso di mancato pagamento, all'attuale proprietario dell'immobile¹⁹⁸. Quanto al contenuto, l'ingiunzione notificata al terzo detentore presenta alcune diversità rispetto a quanto statuito nell'articolo R 321-3 c.p.c.e.: non solo i riferimenti al debitore vengono sostituiti con l'espressione terzo detentore, ma l'avviso di pagamento entro 8 giorni è sostituito da quello di adempiere, entro un mese, una delle obbligazioni indicate all'articolo 2463 del Code Civil¹⁹⁹. Entro un mese dalla notifica, dunque, il soggetto deve decidere se pagare tutti gli interessi e il capitale esigibile dal precedente o abbandonare l'immobile.

¹⁹⁵ Hoonakker P., *Procedures civiles d'exécution*, op. cit., p. 367-368

¹⁹⁶ "Le créancier poursuivant fait signifier un commandement de payer au débiteur principal. L'acte comporte la mention que le commandement de payer valant saisie prévu à l'alinéa ci-après est délivré au tiers détenteur. Le commandement de payer valant saisie est signifié à la diligence du créancier poursuivant au tiers détenteur. Il comporte les mentions énumérées à l'article R. 321-3. Toutefois, l'avertissement prévu au 4° est remplacé par la sommation d'avoir à satisfaire à l'une des obligations énoncées à l'article 2463 du code civil dans un délai d'un mois et la mention du débiteur aux 6°, 7°, 8°, 12° et 13° s'entend de celle du tiers détenteur. Le commandement rappelle les dispositions de l'article 2464 du code civil" tradotto "Il creditore procedente fa notificare l'ingiunzione di pagamento al debitore principale. L'atto contiene la menzione che l'ingiunzione di pagamento, prevista nel paragrafo successivo, è rilasciata al detentore terzo. L'ingiunzione di pagamento è notificata a cura del creditore al terzo detentore. Contiene le informazioni elencate all'art. R 321-3. Tuttavia, l'avvertimento previsto al punto 4 è sostituito dalla citazione a dover adempiere a uno degli obblighi di cui all'art 2463 c.c. entro un mese e il riferimento al debitore ai numeri 6,7,8,12,13 si intende al terzo detentore. L'ingiunzione richiama le disposizioni dell'art 2464 cc."

¹⁹⁷ Décr. n. 2017-892, 6 mai 2017: JO 10 mai 2017, texte n. 144

¹⁹⁸ Laporte C., *Commandement de payer au débiteur principal dans la procédure contre le tiers détenteur de l'immeuble*, in *Procedures*, n. 7, 2017, p. 47

¹⁹⁹ "Le tiers détenteur est tenu, dans le même cas, ou de payer tous les intérêts et capitaux exigibles, à quelque somme qu'ils puissent monter, ou de délaisser l'immeuble hypothéqué, sans aucune réserve."

Nel caso in cui l'immobile soggetto a pignoramento appartenga ad un coniuge e sia adibito a dimora familiare, anche l'altro coniuge deve essere portato a conoscenza dell'ingiunzione, al più tardi il primo giorno ferialo successivo alla notificazione dell'atto,²⁰⁰ pena la caducità dell'atto stesso²⁰¹. Gli autori della riforma del 2006 hanno statuito ciò, al fine di permettere all'altro coniuge di adottare tutti gli strumenti ammessi dalla legge per proteggere la dimora familiare, ad esempio ripagando il debito.²⁰² Al contrario, nessuna disposizione legislativa o regolamentare prevede l'obbligo, per il creditore, di notificare l'ingiunzione al convivente del debitore.²⁰³ Se invece il pignoramento riguarda un bene in comunione dei due coniugi, l'articolo L 311-7 c.p.c.e.²⁰⁴ prevede che l'esecuzione sia condotta nei confronti di entrambi, implicando la necessità di notificare distintamente l'ingiunzione di pagamento ai due coniugi. Si ricorda che in Italia non è prevista una disciplina specifica per l'esecuzione che abbia ad oggetto beni in comunione legale, ma si fa riferimento alla giurisprudenza di legittimità, il cui leading case in materia è una sentenza del 2013²⁰⁵. Ad esempio, la Cassazione ha riconosciuto come necessaria la notificazione dell'atto anche al coniuge non debitore, acquisendo anche questo la qualifica di soggetto passivo dell'esecuzione, così da poter esercitare diritti e facoltà propri dell'esecutato.²⁰⁶

²⁰⁰ C.pr.exéc., art. R 321-1, 3°, *"Dans le cas où un immeuble appartenant en propre à l'un des époux constitue la résidence de la famille, le commandement est dénoncé à son conjoint, au plus tard le premier jour ouvrable suivant la signification de l'acte"*

²⁰¹ C. pr. Exec., art. R 311-11, *"Les délais prévus par les articles R. 321-1... sont prescrits à peine de caducité du commandement de payer valant saisie"*

²⁰² Guinchard S., Moussa T. (sous la direction de), *Droit et pratique des voies d'exécution*, op. cit., p. 1664

²⁰³ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 603

²⁰⁴ *"La saisie des immeubles communs est poursuivie contre les deux époux"* tradotto "Il pignoramento di beni immobili in comunione è condotto nei confronti di entrambi i coniugi"

²⁰⁵ Cass. Civ., III sez., 14 marzo 2013, n. 6575, in *Foro it. online*, 2013, I, 2280, *"La natura di comunione senza quote della comunione legale dei coniugi comporta che l'espropriazione, per crediti personali di uno solo dei coniugi, di un bene (o più beni) in comunione abbia ad oggetto il bene nella sua interezza e non per la metà, con scioglimento della comunione legale limitatamente al bene staggito all'atto della sua vendita od assegnazione e diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso o del valore di questo, in caso di assegnazione (principio affermato ai sensi dell'art. 363 c.p.c.)"*

²⁰⁶ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., pp. 777-778

Affinché l'atto di pignoramento produca i suoi effetti anche nei confronti dei terzi, è infine necessario procedere con la sua pubblicazione nei registri immobiliari, come previsto all'articolo L 321-5 c.p.c.e.²⁰⁷ e 2200 del Code civil.

Nei confronti dei terzi la pubblicità svolge un ruolo di carattere informativo poiché li mette al corrente dell'indisponibilità dell'immobile su cui grava un pignoramento, ma è anche uno strumento di protezione per il debitore. Ciò si deduce dal fatto che, per evitare una procedura dai tempi indefiniti, è individuato un termine entro il quale si deve adempiere alla trascrizione, pari a due mesi dalla notificazione.²⁰⁸ Il termine è perentorio: il suo scadere determina la nullità dell'ingiunzione di pagamento, nullità statuita dal giudice su richiesta di qualunque parte interessata, a meno che non sussista un motivo legittimo che giustifichi il ritardo.²⁰⁹ La pubblicità tutela inoltre anche il pignorante, perché si ottiene l'opponibilità del pignoramento ai terzi²¹⁰ e da questo momento non sono più a lui opponibili alienazioni o iscrizioni successive relative all'immobile²¹¹. La realizzazione di un pignoramento, però, non incide sulla natura dei diritti vantati dal creditore procedente²¹². Infine, è una formalità disposta anche nell'interesse dei creditori iscritti, cioè quei creditori che vantino un diritto sull'immobile che è

²⁰⁷ "La saisie immobilière est opposable aux tiers à partir de sa publication au fichier immobilier" tradotto "il pignoramento immobiliare è opponibile ai terzi a partire dalla pubblicazione nel registro immobiliare"

²⁰⁸ C.pr.exéc., art. R 321-6, "Le commandement de payer valant saisie est publié au fichier immobilier dans un délai de deux mois à compter de sa signification"

²⁰⁹ C.pr.exéc., art. R 311-11 "Les délais prévus par les articles R. 321-1, R. 321-6, R. 322-6, R. 322-10 et R. 322-31 ainsi que les délais de deux et trois mois prévus par l'article R. 322-4 sont prescrits à peine de caducité du commandement de payer valant saisie. Toute partie intéressée peut demander au juge de l'exécution de déclarer la caducité et d'ordonner, en tant que de besoin, qu'il en soit fait mention en marge de la copie du commandement publié au fichier immobilier. Il n'est pas fait droit à la demande si le créancier poursuivant justifie d'un motif légitime" tradotto "I termini degli articoli R321-1, 321-6, 322-6, 322-10 e 322-31 nonché i termini di due e tre mesi previsti dall'art 322-4 sono prescritti a pena di nullità dell'ingiunzione di pagamento. Tutte le parti interessate posso chiedere al giudice dell'esecuzione di dichiarare la nullità e ordinare, ove necessario, che sia menzionata a margine della copia dell'ingiunzione pubblicata nel registro immobiliare. La richiesta non è accolta se il creditore pignorante adduce un motivo legittimo"

²¹⁰ Cayrol N., *Droit de l'exécution*, op. cit., p. 279

²¹¹ C. pr. exéc., art. L 321-5, "Sont pareillement inopposables les inscriptions du chef du saisi qui n'ont pas été prises antérieurement à la publication de la saisie" tradotto "sono parallelamente inopponibili le iscrizioni in capo all'esecutato successive alla pubblicazione dell'atto di pignoramento"

²¹² Cass. 3 civ., 26 mai 1992, n 90-13.248, *Bull. Civ.*, III, n. 173 "il creditore chirografario pignorante non beneficia, per il solo fatto di aver effettuato un'ingiunzione di pagamento, di una causa di preferenza rispetto agli altri creditori chirografari del pignorato"

stato trascritto nei registri immobiliari, perché questi hanno il diritto di partecipare alla procedura esecutiva. Infatti, per chiamare in causa le persone titolari di un diritto sull'immobile, l'ufficio incaricato della trascrizione nei registri rilascia al precedente un état des inscriptions²¹³.

Per le formalità pubblicitarie da adempiere, l'articolo R 321-7 c.p.c.e.²¹⁴ rinvia a due decreti: il decreto del 4 gennaio 1955²¹⁵ che fissa delle regole generali ed il decreto del 14 ottobre 1955²¹⁶ che disciplina la pubblicità in relazione a ciascuna tipologia di atto. Tutti gli adempimenti pubblicitari devono essere effettuati presso il service de la publicité foncière in cui è situato l'immobile, quindi nell'ufficio di ciascun arrondissement in cui si trovano i beni pignorati.²¹⁷ In particolare, si depositano l'originale dell'ingiunzione e una copia certificata dall'ufficiale giudiziario, con sua restituzione dopo aver portato a termine l'annotazione nel registro.²¹⁸

Se sono pignorati contemporaneamente più immobili dello stesso debitore e questi sono situati tutti all'interno della stessa circoscrizione in cui opera un fichier immobilier, è sufficiente una sola ingiunzione ed una sola pubblicazione, altrimenti una pubblicazione per ciascuna circoscrizione.²¹⁹ Si deve inoltre tenere in considerazione il fatto che la regola saisie sur saisie ne vaut, volta ad evitare che due procedure siano condotte parallelamente sullo stesso immobile, si traduce nell'impossibilità di pubblicare due ingiunzioni di pagamento sullo stesso bene. Quindi, quando è presentato all'ufficio un secondo pignoramento su uno

²¹³ Cayrol N., *Droit de l'exécution*, op. cit., p. 609

²¹⁴ "Les formalités de publicité sont régies par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et le décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application de ce décret"

²¹⁵ Décret n. 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, JORF du 7 janvier 1955, page 346

²¹⁶ Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, JORF du 15 octobre 1955, page 10125

²¹⁷ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, Economica, Paris, 2016, p. 610

²¹⁸ Décr. 4 janv. 1955, art 34, al.3

²¹⁹ C.pr.exéc., art. R 321-2 "Lorsque la saisie porte sur des immeubles situés dans le ressort de plusieurs services de la publicité foncière, il est établi un commandement de payer par ressort" tradotto "quando il pignoramento riguarda più immobili situati in circoscrizioni di diversi uffici dei registri immobiliari, è pubblicato un pignoramento per ciascuna circoscrizione"

stesso bene, si procede con la sua menzione a margine del primo atto²²⁰, a meno che non riguardi anche altri immobili²²¹. Lo stesso accade in Italia: a margine dell'annotazione nei registri immobiliari sarà iscritto il successivo atto di pignoramento di cui è richiesta la trascrizione.

Nel caso in cui simultaneamente siano presentate più ingiunzioni di pagamento relative allo stesso bene, si pubblica quella che riporta il titolo esecutivo meno recente; se i titoli presentano la stessa data, si guarda all'ingiunzione più risalente infine, come ultima possibilità, se anche le ingiunzioni riportano la stessa data, si considera il credito, in relazione al capitale, più alto²²². L'ingiunzione che non è pubblicata, comunque viene citata a margine.²²³

Prima di procedere con la pubblicazione, l'ufficio che si occupa della trascrizione deve verificare la regolarità e la completezza dei documenti e, se del caso, rifiutare la pubblicazione e ciò comporta un prolungamento del termine di due mesi per concludere queste formalità pari al numero di giorni trascorsi tra il deposito dell'ingiunzione e la realizzazione della pubblicazione²²⁴. Rifiuto e rigetto

²²⁰ Décr. 14 oct. 1955, art.80

²²¹ Piedelièvre S., Procédures civiles d'exécution, op. cit., p. 611

²²² C.pr.exéc., art. R 321-8, "*Si la publication de plusieurs commandements valant saisie du même immeuble est requise simultanément, seul est publié le commandement qui mentionne le titre exécutoire portant la date la plus ancienne. Lorsque des titres portent la même date, seul le commandement le plus ancien est publié ; si les commandements sont de la même date, seul est publié celui dont la créance en principal est la plus élevée*" tradotto "Se la pubblicazione di più ingiunzioni di pagamento relative allo stesso immobile è richiesta simultaneamente, è pubblicata solo l'ingiunzione che menziona il titolo esecutivo con la data meno recente. Quando i titoli presentano la stessa data, solo l'ingiunzione meno recente è pubblicata; se le ingiunzioni riportano la stessa data, è pubblicato solo quella in cui l'importo del credito sia più elevato."

²²³ C.pr. exéc., art. R 321-10, 1°, "*Dans les cas prévus à l'article R. 321-8 et au premier alinéa de l'article R. 321-9, le service de la publicité foncière mentionne le ou les actes qui ne sont pas publiés en marge de la copie du précédent commandement publié dans l'ordre de leur présentation, avec les nom, prénom et domicile du ou des nouveaux poursuivants ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ainsi que l'indication de l'avocat qui le ou les représente*" tradotto "Nel caso previsto all'art R321-8 e all'art 321-9 primo comma, l'ufficio del registro immobiliare menziona l'atto o gli atti che non sono pubblicati a margine della copia della precedente ingiunzione pubblicata in ordine di presentazione, con nome, cognome, domicilio del nuovo o dei nuovi procedenti o nel caso di persona giuridica il nome, sede legale e il nome del legale che la rappresenta"

²²⁴ C.pr.exéc., art. R 321-7, 2°, "*Lorsque l'exécution de la formalité de publication a été retardée en raison d'un rejet notifié par le service de la publicité foncière, le délai de deux mois prévu à l'article R. 321-6 est augmenté du nombre de jours écoulés entre le dépôt du commandement à ce service et l'exécution de la formalité*" tradotto "Quando l'esecuzione delle formalità relative alla pubblicazione è stata ritardata per un rigetto notificato dal service de la publicité foncière, il periodo di due mesi previsto nell'art R321-6 è aumentato del numero di giorni trascorsi tra il deposito dell'ingiunzione all'ufficio e l'esecuzione della formalità"

di pubblicazione sono suscettibili di ricorso davanti al tribunal de grande instance entro otto giorni dalla loro notificazione²²⁵.

Dalle discipline nazionali si ricava dunque che in entrambi gli Stati, affinché l'atto di pignoramento produca i suoi effetti nei confronti dei terzi e dell'esecutato, si deve procedere con la sua notificazione al destinatario e con la pubblicazione nei registri immobiliari. La funzione svolta dalla trascrizione è però differente: in Francia non è condizione necessaria perché l'atto produca i suoi effetti in generale, come in Italia, ma affinché li produca nei confronti dei terzi.

Si registra inoltre una maggiore attenzione da parte del legislatore francese nella tutela del debitore, di riflesso anche del creditore, attraverso disposizioni che permettono di contenere le tempistiche della procedura, evitando così un lungo ed estenuante processo esecutivo. In particolare, per raggiungere lo scopo, si è previsto un termine entro cui, una volta notificata l'ingiunzione, debba essere realizzata la trascrizione nei registri immobiliari, cioè due mesi. Si tratta di un termine che la disciplina italiana non contempla affatto, pur essendo la trascrizione una condizione necessaria affinché l'atto di pignoramento produca i suoi effetti, dunque affinché prosegua il processo esecutivo. Inoltre, è statuito che, se entro due anni dalla pubblicazione del commandement non sia menzionata a margine una sentenza che attesti l'avvenuta vendita del bene pignorato, l'atto di pignoramento cessa automaticamente di produrre i suoi effetti.²²⁶ Il termine si interrompe con la pubblicazione del jugement d'adjudication e può essere soggetto a sospensione, con annotazione a margine dell'ordinanza che l'ha disposta, oppure il termine può essere prorogato su richiesta dal creditore²²⁷. Tradotto, in Francia entro due anni deve essere conclusa l'esecuzione immobiliare, pena la caducazione dell'atto di avvio del procedimento. Un'altra tempistica che non è contemplata dalla disciplina italiana, dove viene solo previsto il termine ventennale per rinnovare la trascrizione dell'atto di pignoramento.

²²⁵ Décre. 4 janv. 1955, art 25

²²⁶ Couchez G., Lebeau D., *Voies d'exécution*, op. cit., p. 260

²²⁷ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., pp. 618-619

2.3.5 La custodia dei beni pignorati

L'effetto più importante legato all'atto di pignoramento è quello di vincolare i beni dell'esecutato per evitare che ne disponga, recando così un pregiudizio ai creditori coinvolti nella procedura. Nel momento in cui il pignoramento è notificato al destinatario, sorge la necessità di dover amministrare e gestire i beni oggetto della procedura fino alla loro vendita, il problema è decidere a chi affidare questo incarico. I due ordinamenti analizzati rispondono in modo differente: l'Italia decide, come regola generale, di affidare il compito di custodire il bene ad un professionista, a seguito della riforma del 2006²²⁸, mentre la Francia riconosce come sequestratario ex lege il debitore stesso.

Per quanto riguarda il diritto italiano, il legislatore è intervenuto nel 2006 sull'articolo 559 e 560 c.p.c., recependo le così dette prassi virtuose. Da una parte si sono ampliati i compiti del custode, dall'altra si è incentivato il ricorso alla nomina di un terzo quale custode del bene, senza che sia necessaria la richiesta dei creditori, ma disponendolo in alcune ipotesi come un obbligo per il giudice dell'esecuzione²²⁹, ad esempio quando il debitore non occupa l'immobile. Prima del 2006, con l'atto di pignoramento il debitore diveniva ex lege custode dell'immobile pignorato, degli accessori, comprese pertinenze e frutti, senza diritto al compenso. Un'eventuale sostituzione con un terzo professionista avveniva solo su istanza del creditore, salvo il caso in cui il debitore non avesse commesso una violazione dei suoi obblighi, perché in questo caso il giudice poteva agire d'ufficio. Con la riforma si sono aggiunti due commi all'articolo 559 c.p.c. prevedendo che comunque, dopo la notificazione del pignoramento, il debitore diventi custode, ma non è più necessaria, se non in rari casi, l'istanza del

²²⁸ Legge 28 dicembre 2005, n. 263, GU 28 dicembre, 2005, n. 209

²²⁹ Rosato M., *L'espropriazione immobiliare riformata dal legislatore del 2005*, in *Riv. Esec. Forz.*, 2007, pp. 303 e ss.

creditore per sostituirlo perché, ex lege, la sostituzione al massimo si realizza al momento dell’emanazione dell’ordinanza di vendita o di delega delle operazioni di vendita. Fa eccezione il caso in cui il giudice discrezionalmente ritenga che la sostituzione sia inutile per la particolare natura del bene, ma deve motivare la sua scelta. Diviene insomma regola generale la nomina di un soggetto professionale quale custode del bene ed eccezione l’assunzione di tale qualifica da parte del debitore.²³⁰

La riforma ha innovato anche i compiti affidati al custode: non si tratta più di una figura semplicemente preposta alla gestione ed amministrazione dei beni pignorati. Il rinnovato custode si caratterizza proprio in riferimento alla funzione di collocare sul mercato, nel modo migliore possibile, l’immobile²³¹. È nell’articolo 560 c.p.c. che si concretizza l’evoluzione, prevedendo che questa figura si occupi di dare attuazione all’ordine di liberazione emesso dal giudice e si adoperi affinché gli offerenti visionino il bene in vendita, con contemporanea introduzione del diritto di esaminare l’immobile entro 15 giorni dalla richiesta da parte dei futuri acquirenti²³². Come già sottolineato nel primo capitolo dunque, “il carattere della custodia muta: da attività meramente gestoria ad attività anche liquidativa”²³³ ed il custode rappresenta “l’interfaccia della procedura con il mondo esterno ad essa”²³⁴.

Rispetto ai compiti che potremmo definire tradizionali, è importante sottolineare che il custode si occupa autonomamente dell’amministrazione e gestione ordinaria dei beni pignorati, ma per gli atti di straordinaria amministrazione si deve munire preventivamente di un’autorizzazione del giudice ed in ogni caso per concedere in godimento l’immobile. Secondo la dottrina maggioritaria la mancata autorizzazione non determina un caso di invalidità dell’atto, ma di inefficacia ed

²³⁰ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 816

²³¹ *Ibidem*

²³² D.L. 3 maggio 2016, n.59, GU 2 luglio, 2016, n.153

²³³ Saletti A., Vincere S., Vanz M. C.(a cura di), *Le nuove riforme dell’esecuzione forzata*, op. cit., p. 76

²³⁴ D’Adamo P., *La custodia dell’immobile pignorato tra l’esperienza delle “best practices” e l’impianto delle l. n. 80/2005 e 263/2005*, in *Riv. Esec. Forz.*, 2006, p. 755

inopponibilità dello stesso alla procedura, fatta salva la possibilità di ratifica da parte del giudice mediante provvedimento formale che produce effetti ex tunc nei confronti delle parti²³⁵.

In Francia, al contrario, la regola generale è che al momento della notifica dell'atto di pignoramento, il debitore possa continuare ad occupare l'immobile senza pagare un canone di affitto, ma assume la qualità di sequestratario, con i poteri ed i doveri connessi a tale figura.²³⁶ Questo significa, ad esempio, che deve conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia²³⁷, dunque nell'esercizio del suo diritto d'uso dell'immobile non può compiere atti suscettibili di ridurre il valore del bene, altrimenti ne risponderà, anche penalmente sulla base dell'articolo 314-6 del Code pénal.²³⁸ L'articolo L 321-2 c.p.c.e. prevede però, rispetto a questa regola generale di nominare il debitore sequestratario, un'eccezione, cioè quella in cui le circostanze giustificano la designazione di un terzo, senza che la norma specifichi quale circostanze producano questo effetto. Può anche essere disposta l'espulsione dell'esecutato per causa grave, ad esempio quando siano commessi atti suscettibili di ridurre il valore del bene.²³⁹ È onere del creditore in questi casi richiedere la sostituzione con un terzo sequestratario che acquisisce gli stessi poteri di cui era titolare il debitore. Se invece l'immobile non è occupato dal debitore, bensì da un conduttore, la legge prevede che l'inadempiente percepisca i canoni di affitto, a meno che il creditore non si opponga mediante atto dell'ufficiale giudiziario, così da ottenerne

²³⁵ Soldi A.M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, Cedam, Padova, 2015, p. 962

²³⁶ C. pr. exéc., art. L 321-2, 2°, *"A moins que le bien soit loué, le saisi en est constitué séquestre sauf à ce que les circonstances justifient la désignation d'un tiers ou l'expulsion du débiteur pour cause grave"* tradotto "a meno che il bene non sia locato, il pignorato è nominato sequestratario, salvo il caso in cui le circostanze giustificano la designazione di un terzo o l'espulsione del debitore per causa grave"

²³⁷ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 616

²³⁸ Couchez G., Lebeau D., *Voies d'exécution*, op. cit., p. 262

²³⁹ Vedi art. R 321-15, 1°, *"A moins que son expulsion soit ordonnée, le débiteur conserve l'usage de l'immeuble saisi sous réserve de n'accomplir aucun acte matériel susceptible d'en amoindrir la valeur, à peine de dommages et intérêts et sans préjudice, s'il y a lieu, des peines prévues par l'article 314-6 du code pénal"* tradotto "A meno che non sia ordinata l'espulsione, il debitore conserva l'uso dell'immobile pignorato a patto che non compia alcun atto materiale che possa diminuirne il valore, a pena di risarcimento danni e fatto salvo, se opportuno, l'applicazione della pena prevista all'art 341-6 del c.p.

la consegna in mano ad un terzo oppure alla Caisse des dépôts et consignations.²⁴⁰

In questo caso però il debitore non acquisisce la qualifica di sequestratario e nemmeno l'affittuario poiché vanta diritti opponibili al creditore inconciliabili con quelli della figura del sequestratario.²⁴¹

Si ricorda che, essendo il bene indisponibile dopo il suo pignoramento, l'esecutato non può alienarlo, né costituire diritti reali sullo stesso che vadano a diminuirne il valore. Se però si viola tale dovere, si avrà un'ipotesi di nullità relativa²⁴², che non può essere sollevata d'ufficio dal giudice, ma sarà il creditore a farla valere dopo la pubblicazione dell'atto di pignoramento. Unica deroga si ha quando l'alienazione è stata pubblicata dopo l'ingiunzione di pagamento, ma il debitore è in grado di consegnare una somma sufficiente per soddisfare tutti i creditori che potevano chiedere la nullità, purché ne sia data notizia prima dell'audience d'adjudication.²⁴³

Nell'ipotesi invece in cui l'esecutato stipuli una locazione dopo l'ingiunzione, il giudice deve annullarla senza poter esercitare alcun potere d'apprezzamento²⁴⁴, mentre in Italia, come sottolineato, si ammette la possibilità di ratificare l'atto considerato inefficace. Se l'accordo però è stipulato prima della pubblicazione dell'ingiunzione, il giudice può dichiararlo nullo solo su domanda dell'altro contraente.

Vediamo quindi come anche rispetto alla custodia del bene pignorato i due ordinamenti abbiano fatto scelte differenti: sicuramente mantenere il debitore quale custode del bene riduce i costi della procedura perché non si deve assumere un professionista, ma ci sono degli svantaggi. Ad esempio, vi è il pericolo che l'esecutato compia atti di disposizione del bene o che non gestisca l'immobile in modo efficiente così da aumentarne il valore. Inoltre, si ricorda che il custode è responsabile civilmente nei confronti dei terzi, ciò significa che nell'espletamento

²⁴⁰ C. pr. exéc., art. R 321-18

²⁴¹ Guinchard S., Moussa T. (sous la direction de), *Droit et pratique des voies d'exécution*, op. cit., p. 1680

²⁴² Cass. 2e civ., 4 décembre 1953, D., 1954 91

²⁴³ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 616

²⁴⁴ *Ibidem*, p. 613

del suo compito deve adottare tutte le cautele e precauzioni necessarie al fine di evitare che nella situazione data dall'immobile staggito derivino danni ai terzi²⁴⁵ (si pensi ad un tetto pericolante il cui crollo potrebbe recare un danno ai passanti). Si tratta dunque di un compito complesso che difficilmente può essere portato correttamente a termine da soggetti sprovvisti delle necessarie competenze tecniche, quali solitamente i debitori.

Quindi entrambe le soluzioni presentano dei risvolti positivi e negativi.

2.4 Atti preparatori alla vendita

L'obiettivo di questo paragrafo consiste nell'analizzare gli istituti che i due ordinamenti nazionali hanno previsto al fine di giungere alla vendita dell'immobile soggetto a pignoramento. Si tratta di una fase molto delicata, in cui si pongono le basi per realizzare una liquidazione rapida ed efficiente del bene, cioè che permetta di soddisfare i creditori e liberare l'esecutato da tutti i suoi debiti. Anche in questo caso i due Stati hanno scelto strade differenti per arrivare al medesimo punto, cioè l'udienza in cui saranno decise le modalità di conduzione delle operazioni di vendita.

Per quanto riguarda l'Italia, il legislatore prevede l'iscrizione a ruolo con successivo intervento da parte di altri eventuali creditori, la presentazione dell'istanza di vendita da parte del procedente con deposito della documentazione richiesta da legge, infine la nomina dell'esperto che ha il compito di redigere una relazione su cui si baserà la valutazione dell'immobile da parte del giudice.

²⁴⁵ "Il compito del custode giudiziario non si risolve nella mera preservazione dello stato della cosa e dei sigilli apposti: egli invero ha l'obbligo di conservarla in modo tale da evitare che i terzi possano subire danni del bene custodito, e di conseguenza ha l'obbligo di adoperarsi per risolvere -anche attraverso le opportune segnalazioni alle autorità competenti- le eventuali situazioni di pericolo che dal bene possono scaturire" (Cass. Pen., 14 marzo 2007, n. 14178) in Mereu A., *Il custode giudiziario nelle procedure esecutive immobiliari*, in www.inexecutivis.it, 2018

In Francia invece è prevista la realizzazione di un processo verbale da parte dell'ufficiale giudiziario per descrivere l'immobile, riconducibile alla relazione dell'esperto in Italia, la convocazione in udienza del debitore e dei creditori iscritti, infine il deposito del registro delle condizioni di vendita da parte del creditore procedente, istituto che rappresenta la differenza più evidente tra i due sistemi in questa fase.

Si procede ora con la loro descrizione, partendo dalla disciplina italiana.

2.4.1 Gli adempimenti necessari per raggiungere l'udienza di comparizione

Per poter formare il fascicolo dell'esecuzione e procedere con il processo espropriativo, si deve effettuare l'iscrizione a ruolo, considerata non un vero e proprio atto del procedimento esecutivo, bensì un'attività di natura meramente amministrativa.²⁴⁶ La sua disciplina è dettata all'articolo 557 c.p.c., come modificato dal d.l. 132/2014²⁴⁷: se prima, dopo aver notificato l'atto di pignoramento, l'ufficiale giudiziario doveva subito trasmetterlo alla cancelleria del tribunale competente al fine di procedere con l'iscrizione, adesso l'onere ricade sul creditore. Una volta eseguita la notificazione, l'ufficiale giudiziario consegna l'atto al procedente che ha 15 giorni per depositare in cancelleria la documentazione richiesta da legge, in particolare la copia del pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto, la nota di iscrizione a ruolo ed anche la nota di trascrizione. In questo modo il legislatore ha voluto riconoscere al creditore un'ultima chance per valutare la convenienza e la fruttuosità dell'azione esecutiva²⁴⁸. Inoltre, al fine di incentivare il ricorso alla tecnologia, con il d.l.

²⁴⁶ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 802

²⁴⁷ D.L. 12 settembre 2014, n. 132, convertito con modificazioni dalla L. 10 novembre 2014, n. 162, GU 12 settembre, 2014, n. 212

²⁴⁸ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., pp. 801-802

132/2014 si è anche previsto che, a decorrere da marzo 2015, il deposito della nota di iscrizione avvenga mediante modalità telematiche.

È molto importante che il procedente rispetti il termine di 15 giorni per depositare tutto il materiale in cancelleria, perché è un termine perentorio disposto dal legislatore al fine di velocizzare la procedura. Ciò significa che l'omissione o il ritardo dell'iscrizione determinano la comminazione di una sanzione processuale, quale l'inefficacia del pignoramento. Quindi si realizzerebbe un'ipotesi di estinzione tipica del processo esecutivo dovuta all'inattività delle parti in virtù dell'articolo 630 c.p.c., rilevata d'ufficio dal giudice e pronunciata non oltre la prima udienza successiva²⁴⁹ al verificarsi della causa di estinzione. Solo nel caso in cui non sia rispettato il termine per il deposito della nota di trascrizione non si ha come conseguenza l'inefficacia del pignoramento, ciò poiché, consapevolmente, il legislatore ha voluto evitare il rischio che il creditore sia impossibilitato a rispettare il termine perentorio previsto da legge per causa a lui non imputabile, purché comunque per la consegna di tale nota non si superi il termine previsto per la presentazione dell'istanza di vendita.²⁵⁰

Un altro adempimento che il procedente deve porre in essere è descritto all'articolo 498 c.p.c., cioè la notificazione ai creditori iscritti di un avviso contenente l'identità del pignorante, il credito per cui si procede, il titolo esecutivo e i beni vincolati, ai creditori che vantino un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri. Il legislatore si preoccupa dunque che l'espropriazione non avvenga all'insaputa di chi vanta un diritto di prelazione sui beni pignorati, diritto che verrà cancellato dopo la vendita forzata a causa del così detto effetto purgativo. L'avviso deve essere comunicato entro cinque giorni, ma in questo caso non si tratta di un termine perentorio, per cui è sufficiente che la prova dell'avvenuta notificazione sia presentata al giudice entro l'istanza di vendita o di assegnazione. Possono partecipare al procedimento esecutivo, mediante

²⁴⁹ Art. 630, II comma, c.p.c.

²⁵⁰ Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, op. cit., pp. 1228-1229

intervento, i creditori muniti di titolo esecutivo, quelli già sequestranti, quelli muniti di un diritto di pegno o di prelazione risultante dai pubblici registri, infine i titolari di crediti risultanti da scritture contabili dell'imprenditore commerciale.²⁵¹ Per i creditori sprovvisti di titolo esecutivo è richiesto, se intervengono, di notificare al debitore, entro 10 giorni, la copia del ricorso e dell'eventuale estratto autentico notarile attestante il credito. Successivamente, nel corso di un subprocedimento volto ad ammettere, ai soli fini della procedura, l'esistenza dei crediti, il debitore in udienza deve dichiarare se riconosce i crediti e se non si presenta si ha un caso di riconoscimento tacito. Per i creditori i cui crediti non siano stati riconosciuti è previsto, su richiesta, un accantonamento delle somme a loro spettanti in fase di distribuzione, se dimostrano entro 30 giorni dall'udienza di aver esperito l'azione necessaria per munirsi del titolo esecutivo.²⁵²

Le tre norme specifiche che delineano la disciplina dell'intervento nell'ambito delle esecuzioni immobiliari sono gli articoli 564, 565 e 566 c.p.c., in particolare l'articolo 564 definisce cosa si intende per intervento tempestivo, cioè tutti gli interventi effettuati non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione della vendita. L'intervento garantisce il diritto di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita, ma per essere titolari del potere di dare impulso alla procedura, ponendo in essere gli atti di espropriazione previsti da legge, si deve anche disporre di un titolo esecutivo, come affermato da un orientamento consolidato della giurisprudenza²⁵³. Un intervento è tardivo invece quando si realizza dopo la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita, ma

²⁵¹ Art. 499, I comma, c.p.c.

²⁵² Art. 510, III comma, c.p.c.

²⁵³ Cass. Civ., III sez., 30 novembre 2005, n. 26088, in *Foro it. online*, Rep. 2006, n. 80, "Dalla norma dell'art. 629 c.p.c., la quale prevede l'estinzione del processo esecutivo nel caso di rinuncia agli atti esecutivi da parte del creditore pignorante o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, si desume che anche questi ultimi, ancorché siano intervenuti tardivamente, hanno la facoltà di provocare i singoli atti di esecuzione, in quanto non sarebbe in alcun modo giustificabile il permanere della procedura esecutiva per la mancata rinuncia del creditore intervenuto tardivamente se questi non avesse il potere di promuovere il completamento della procedura stessa. Resterebbe altrimenti frustrata la ratio della norma di impedire-per ragioni di economia processuale e di effettività della tutela- che il processo si estingua quando vi sono creditori intervenuti che hanno interesse alla sua prosecuzione, senza che sussistano motivi per distinguere la posizione dei creditori intervenuti tardivamente rispetto a quelli intervenuti tempestivamente."

comunque prima dell'udienza prevista per la distribuzione del ricavato sulla base dell'articolo 596 c.p.c. La stessa Cassazione ha precisato che questo tipo di intervento, se effettuato da un creditore non chirografario, produce gli stessi effetti, nel corso della procedura, dell'intervento tempestivo ed abilita dunque anche al compimento di atti esecutivi²⁵⁴. L'unica differenza tra i due tipi di intervento si ha nel caso in cui il creditore sia chirografario poiché, in virtù dell'articolo 565 c.p.c., un suo intervento tardivo comporta solo il diritto di partecipare alla distribuzione della somma che residua dopo la soddisfazione dei creditori privilegiati e di quelli intervenuti prima, indipendentemente dalla qualifica.

A questo punto, decorsi dieci giorni dalla data del pignoramento, il creditore procedente e chi è intervenuto nel processo esecutivo con titolo esecutivo, può chiedere al giudice la vendita del bene pignorato in virtù dell'articolo 567 c.p.c. mediante l'istanza di vendita, quale atto di impulso della procedura.

Il legislatore, per contenere i tempi della procedura è intervenuto nel 2015²⁵⁵ riformando questo articolo, non tanto per quanto riguarda il suo contenuto essenziale, quanto piuttosto per dimezzare i termini statuiti per presentare l'istanza. In particolare, sono previsti due termini: uno dilatorio, rimasto immutato, pari a 10 giorni a partire dal pignoramento, il secondo, acceleratorio, di 45 giorni dallo stesso atto, mentre prima erano 90 giorni. Se non si rispetta il termine dilatorio la giurisprudenza è concorde nel comminare come sanzione la nullità, rilevabile solo attraverso l'opposizione agli atti esecutivi da parte del debitore, o altrimenti sanabile²⁵⁶. Al contrario, la dottrina maggioritaria non è concorde con

²⁵⁴ Cass., 13 maggio 2003, n. 7296, in *Foro.it on line*, Rep. 2002, n. 75, "Nell'ambito dell'esecuzione forzata, l'intervento spiegato dal creditore munito del titolo esecutivo e garantito da ipoteca, dopo l'udienza di autorizzazione alla vendita ma prima dell'udienza fissata per la distribuzione del ricavato, per quanto tardive, produce per tutto il successivo corso della procedura gli stessi effetti dell'intervento tempestivo, ed in particolare abilita il creditore intervenuto al compimento di atti esecutivi."

²⁵⁵ Art. 13, I comma, lett. n), n. 1, d.l. n. 83/2015

²⁵⁶ Cass. 7 novembre 2002, n. 15630, in *Foro it. online*, Rep. 2002, n. 34, "La nullità dell'istanza di fissazione della vendita del bene pignorato per inosservanza del termine dilatorio di dieci giorni previsto dall'art. 501 c.p.c., non rientra nell'ambito delle nullità-inesistenza non suscettibili di sanatoria ai sensi degli art. 157, 1° e 2°, e 617 c.p.c., rilevabili d'ufficio, come tali, dal giudice dell'esecuzione, essendo il termine anzidetto preordinato unicamente a tutelare l'interesse del debitore esecutato, consentendogli di evitare, con il

questo orientamento rigoroso, perché non vede alcuna ratio di tutela a favore del debitore nella previsione di tale termine: la presentazione ante tempo non comporta alcun effetto preclusivo nei confronti dell'inadempiente che comunque ha tempo per eseguire l'obbligazione evitando così la procedura, chiedere la conversione o la riduzione del pagamento²⁵⁷. Nel caso invece in cui non sia rispettato il termine acceleratorio di 45 giorni dal compimento del pignoramento, quest'ultimo perde efficacia e conseguentemente si ha l'estinzione della procedura esecutiva che può essere dichiarata d'ufficio anche dal giudice sulla base del combinato disposto degli articoli 497 e 630 c.p.c.

Se il giudice d'ufficio rileva l'assenza di uno dei presupposti per agire in via esecutiva, vedi la mancanza del titolo esecutivo, o per vendere il bene pignorato, ad esempio perché non vi è la prova della proprietà dell'immobile, allora l'istanza può essere rigettata e contro il provvedimento che dispone il rigetto si può sollevare un'opposizione agli atti esecutivi²⁵⁸.

Più controversa invece è la scelta del legislatore, nel 2005²⁵⁹, di abrogare l'articolo 173 disp. att. c.p.c. che prevedeva la pubblicazione dell'istanza a cura del cancelliere, poiché si è determinato un vuoto di tutela nei confronti dei creditori chirografari che, non potendo beneficiare dell'avviso di cui all'articolo 498 c.p.c., non sono in grado di avere notizia dell'avvio e dello svolgimento della procedura. Certo il metodo di pubblicità dell'articolo 173, consistente nell'affissione dell'istanza presso il tribunale, non era tanto efficace, ma meglio sarebbe stato se il legislatore avesse innovato ricorrendo all'uso delle nuove tecnologie, piuttosto che abrogare in toto.

pagamento, la prosecuzione del procedimento esecutivo e la possibilità di chiedere la conversione o la riduzione del pignoramento."

²⁵⁷ Saletti A., Vincere S., Vanz M. C. (a cura di), *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, op. cit., pp. 230-232

²⁵⁸ Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, Cedam, Padova, 2016, pp.1183 e ss.

²⁵⁹ Legge 28 dicembre 2005, n. 263, GU 28 dicembre 2005, n. 301

2.4.2 Il delicato compito della documentazione catastale e notarile

A seguito del deposito dell'istanza, entro un termine perentorio fissato nel 2015 a 60 giorni, il creditore procedente o chi è intervenuto con titolo esecutivo, ha il compito di allegare la documentazione ipocatastale e notarile. Questo adempimento ha diverse funzioni: consente la corretta identificazione e descrizione del bene soggetto a pignoramento, permette di assolvere all'onere del procedente di provare l'appartenenza dell'immobile all'esecutato, infine porta alla luce eventuali vincoli pregiudizievoli gravanti sull'immobile. Insomma, si tratta di un adempimento necessario per l'avanzamento della procedura, in quanto solo a seguito del suo esame, il giudice potrà adottare la successiva ordinanza di vendita.

A dimostrazione del ruolo chiave svolto da questa documentazione, quale garanzia di individuazione del bene e di stabilità del futuro acquisto fatto a domino, sfuggendo così il rischio di evizione, il legislatore è intervenuto più volte sull'originario contenuto della disciplina.²⁶⁰ Ad esempio, fu nel 1998 che si riconobbe la possibilità di presentare al posto dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile, un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, introducendo per la prima volta una sanzione per l'inadempimento di tale onere di allegazione²⁶¹. In base al testo attuale dell'articolo 567, Il comma, c.p.c., il creditore che presenta l'istanza di vendita deve, entro 60 giorni, allegare l'estratto del catasto ed inoltre i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nei venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento. Per evitare i lunghi tempi del rilascio di tali documenti da parte delle conservatorie, si può ricorrere al certificato notarile, la cui completezza viene valutata dal giudice dell'esecuzione

²⁶⁰ Saletti A., Vincire S., Vanz M. C. (a cura di), *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, op. cit., pp. 232-233

²⁶¹ Legge 3 agosto 1998, n. 302, norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai, GU 24 agosto, 1998, n. 196

d'ufficio²⁶². In caso di lacune, il giudice ha il potere di concedere al creditore ulteriori 60 giorni per l'integrazione²⁶³, ma se la documentazione non è integrata o affatto presentata si avrà l'inefficacia del pignoramento in relazione al bene di cui mancano i documenti ed anche l'estinzione del procedimento, qualora non vi siano altri immobili pignorati. Unica eccezione si ha quando l'interessato presenti un'istanza di proroga del termine di deposito se sussistono giustificati motivi, intesi come cause non imputabili al soggetto procedente, per il ritardo²⁶⁴.

2.4.3 La nomina obbligatoria dell'esperto

Una volta depositata la documentazione, il giudice dell'esecuzione, se non riscontra impedimenti alla vendita, ha 15 giorni²⁶⁵ per nominare un esperto il cui compito è di presentare una relazione di stima dell'immobile. Nella versione attuale dell'articolo 569 c.p.c. la nomina è obbligatoria, ma prima della riforma del 2005 solo se non era possibile determinare il valore del bene mediante i criteri previsti all'articolo 15 c.p.c., basati sul valore catastale dell'immobile, o quando l'uso di questi conduceva ad un importo manifestamente iniquo, il giudice procedeva con la nomina del professionista. Si è inoltre modificato, nel 2015, l'articolo 568 c.p.c. abrogando il criterio della valutazione dell'immobile in base al valore catastale per prediligere il valore di mercato dello stesso. In particolare, l'esperto è tenuto a fondare la sua stima su indici generalmente adottati per

²⁶² Cass., sez. III civ., 3 aprile 2015, n. 6833, in *Foro it. online*, 2015, I, "In tema di esecuzione forzata, qualora il giudice dell'esecuzione, in sede di verifica della titolarità dei diritti reali del debitore sul bene pignorato, ne accerti una estensione minore rispetto a quanto prospettato nel pignoramento, l'atto è efficace e l'esecuzione può proseguire rispetto al diritto, nella minore estensione o quota, di cui il debitore risulti l'effettivo titolare purché, con tale atto di impulso del processo esecutivo, non si dia luogo alla costituzione di nuovi diritti sul bene oggetto del pignoramento, fatto salvo, peraltro, la pretesa del creditore, il quale annetta espressamente carattere di inscindibilità al diritto pignorato, insistendo sulla vendita dei diritti sul bene come da lui erroneamente individuato e non di altro o minore."

²⁶³ Introdotto dalla legge 263/2005

²⁶⁴ Art. 576 c.p.c.

²⁶⁵ Il termine è stato dimezzato dal D.L. 27 giugno 2015, n.83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n.132

individuare il valore di mercato del bene, deve considerare le circostanze di fatto o di diritto che incidono sull' immediato utilizzo del bene, come ad esempio oneri o vincoli che non sono cancellabili durante la procedura o lo stato di possesso, le spese di manutenzione e gestione da sostenere. Infine, il valore individuato va ridotto a causa di eventuali pregiudizi che il futuro aggiudicatario potrebbe subire a seguito della vendita forzata, non essendo prevista la garanzia per vizi²⁶⁶.

Il legislatore ha voluto quindi rafforzare la figura dell'esperto imponendone la nomina, perché il compito di stimare il bene è delicato, complesso e necessita di conoscenze specialistiche, inoltre perché si tratta di una stima molto importante per la conclusione della procedura. Non solo infatti permette di individuare eventuali impedimenti che potrebbero rendere attaccabile ed instabile la vendita, ma anche di tranquillizzare il mercato immobiliare, nello specifico i terzi acquirenti, diffondendo informazioni sullo stato giuridico e materiale dell'immobile, così da garantire il successo della vendita.

Il giudice dell'esecuzione, sulla base dell'attuale articolo 569 c.p.c., nomina l'esperto entro 15 giorni dal deposito della documentazione e provvede a fissare entro 90 giorni la data dell'udienza di comparizione. È necessario che l'esperto presti giuramento presso la cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, anche se dopo la riforma del 2015 si è sviluppata una prassi negli uffici giudiziari per cui la comparizione davanti al cancelliere è sostituita dal deposito in via telematica di una dichiarazione di giuramento e accettazione dell'incarico, per velocizzare i tempi. È controversa l'impugnabilità del decreto di nomina dell'esperto: mentre la dottrina è favorevole con lo strumento dell'opposizione agli atti esecutivi, la giurisprudenza sostiene la non autonoma impugnabilità, essendo un atto preparatorio revocabile o modificabile i cui vizi possono essere fatti valere mediante opposizione all'ordinanza di vendita, in quanto atto conclusivo della fase processuale in cui è stato adottato.²⁶⁷

²⁶⁶ Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, Cedam, Padova, 2016, pp.1262-1264

²⁶⁷ Cass. Civ., sez. III, 15 maggio 2008, n. 12275, in *Foro it. online*, Rep. 2009, n. 89, "Con riferimento al procedimento ordinato all'emissione dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita di cui all'art. 569 c.p.c.,

Per il contenuto della relazione invece si deve guardare all'articolo 173 bis c.p.c.²⁶⁸ in cui il legislatore non ha previsto solo l'inclusione di una stima del bene, ma anche di informazioni utili per il giudice a cui spetta la decisione sul prezzo base dell'immobile, e per gli offerenti al fine di valutare la convenienza della vendita²⁶⁹. Nella relazione dunque viene identificato il bene, con confini, dati catastali e sommaria descrizione, è definito lo stato di possesso con eventuale titolo in base al quale il bene viene occupato, si accerta l'esistenza di vincoli, formalità, oneri sul bene che resteranno e non a carico dell'acquirente, si attesta la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, con accertamento della dichiarazione di agibilità dello stesso. A ciò è stato aggiunta nel 2015 l'indicazione di eventuali opere abusive con possibilità di sanatoria, la verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi è stata affrancazione da tali paesi, una valutazione sulle spese di gestione e manutenzione, spese straordinarie, spese condominiali arretrate ed infine se sussistono procedimenti giudiziari pendenti. Per ottenere tutte queste informazioni, è evidente che l'esperto abbia bisogno di effettuare un sopralluogo presso l'immobile, documentandolo anche mediante rappresentazione fotografica. Nel caso in cui l'accesso gli sia negato o ostacolato dal debitore o terzi, deve informare il giudice affinché autorizzi un accesso forzoso o emetta un'ordinanza di liberazione dell'immobile in virtù dell'articolo 560 c.p.c. Si ricorda che il legislatore è intervenuto anche sulle tempistiche per la redazione della stima, restringendo dei termini che già a stento erano rispettati prima del 2015, a causa delle lungaggini per reperire da terzi il materiale necessario al

è inammissibile il ricorso per Cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il provvedimento del giudice dell'esecuzione con il quale venga conferito all'esperto l'incarico per la redazione della relazione di stima del bene da vendere con l'indicazione del suo relativo stato di possesso, da riportare nel successivo bando, trattandosi di provvedimento privo di natura decisoria e revocabile o modificabile da parte dello stesso giudice dell'esecuzione, che lascia impregiudicata la possibilità per l'avente interesse di far valere i vizi ad esso relativi con il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi."

²⁶⁸ Come riformato nel 2015 dall'articolo 14, I comma, lett. e), n. 1, del d.l. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella l. 132/2015

²⁶⁹ Fontana R., Vigorito F., *Le procedure esecutive dopo la riforma: la vendita immobiliare*, Giuffrè, Milano, 2007, pp. 24 e ss.

confezionamento del documento e delle difficoltà spesso riscontratesi nell'accedere all'immobile. Considerando che il giudice deve fissare la data dell'udienza entro 90 giorni dal decreto e che l'esperto deve inviare la relazione alle parti, così da poter instaurare un contraddittorio su questa, entro 30 giorni prima dell'udienza, al professionista non restano che meno di 60 giorni per i sopralluoghi, il reperimento della documentazione e la redazione della perizia. Se dunque da una parte è da elogiare lo sforzo del legislatore nel voler ridurre la durata della procedura, dall'altra un'eccessiva diminuzione delle tempistiche non può che causare l'effetto opposto, perché poi alle parti è riconosciuto il diritto di richiedere un rinvio dell'udienza nel caso in cui l'esperto non invii nei tempi il suo lavoro. In questo modo riottengono il tempo sufficiente per valutare l'elaborato del perito, ma di nuovo si dilata la durata del processo esecutivo. Inoltre, l'affidamento di questo incarico ad un terzo professionista, scelta riconducibile nel solco della degiurisdizionalizzazione del processo esecutivo, ha come contrappeso un aumento dei costi della procedura per le parti perché l'esperto ha il diritto a ricevere un compenso, non più calcolato sulla base della stima da lui proposta, ma del prezzo ricavato dalla vendita²⁷⁰. Questa innovazione ha la sua ratio nell'evitare che il professionista ecceda strumentalmente con la stima (magari anche per ricevere un maggior compenso), ma è stata dalla maggioranza criticata perché eccessiva ed inutilmente punitiva, senza contare il fatto che essendo questa nuova disciplina applicata solo a coloro che operano nelle procedure esecutive immobiliari, c'è il rischio di incostituzionalità per violazione del principio di uguaglianza e ragionevolezza²⁷¹.

²⁷⁰ Art. 161, III comma, disp. att. c.p.c., introdotto in sede di conversione del d.l. 27 giugno 2015, n. 83, dalla l. 6 agosto 2015, n. 132

²⁷¹ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 1115

È il professionista che presenta l'istanza di compenso entro 100 giorni dalla data di compimento delle operazioni²⁷² ed il giudice deciderà mediante un decreto, suscettibile di opposizione²⁷³.

2.4.4 Procès-verbal descriptif: il primo atto preparatorio previsto dall'ordinamento francese

Nell'ordinamento francese, una volta notificata l'ingiunzione di pagamento e trascorsi otto giorni durante i quali il debitore non ha adempiuto all'obbligazione, si procede con il processo di esecuzione immobiliare. Il primo atto preparatorio per arrivare all'audience d'orientation è disciplinato nel codice agli articoli R 322-1 c.p.c.e.²⁷⁴ e seguenti con il nome procès-verbal descriptif ed è realizzato dall'ufficiale giudiziario, come già annunciato all'esecutato nel pignoramento. Parimenti alla relazione dell'esperto in Italia, si tratta di un atto decisivo al fine di comprendere le caratteristiche del bene ed il suo valore: non sono sufficienti le indicazioni riportate nell'ingiunzione sulla sua localizzazione, ma si richiede una descrizione dell'immobile per come si presenta all'esterno, per l'arredamento e se del caso dello stato e della natura del terreno²⁷⁵. Anche questo atto ha lo scopo di permettere una valutazione consapevole circa la convenienza dell'affare da parte dei futuri offerenti, inoltre le informazioni in esso contenute sono indispensabili per il creditore al fine di redigere il registro delle condizioni di vendita, un atto sconosciuto al sistema italiano di cui si parlerà successivamente.

²⁷² Art. 70, d.p.r. 115/2002

²⁷³ Art. 170, d.p.r. 115/2002

²⁷⁴ "A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L. 322-2" tradotto "In caso di mancato pagamento da parte del debitore e allo scadere di otto giorni a decorrere dalla notifica dell'ingiunzione di pagamento, l'ufficiale giudiziario può accedere ai locali alle condizioni ex art L322-2"

²⁷⁵ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 707

È vero che nel caso in cui il commandement sia notificato al debitore, l'ufficiale giudiziario è autorizzato a procedere solo dopo il trascorrere di otto giorni ed in mancanza di adempimento dell'esecutato, quindi devono essere soddisfatte due condizioni ma, come già sottolineato, il termine sale ad un mese se l'ingiunzione è notificata al terzo detentore. In questo caso ci si chiede se l'huissier debba attendere lo spirare del termine più lungo o siano sufficienti gli otto giorni. La lettera dell'articolo R 322-1 c.p.c.e. non offre una risposta, non escludendo la possibilità che si possa procedere senza dover attendere un mese, ma il legislatore dovrebbe intervenire per fare chiarezza sul punto²⁷⁶.

Per essere in grado di descrivere l'immobile l'ufficiale deve potervi accedere, si tratta di un potere riconosciutogli da legge, di cui debitore o terzo detentore sono messi al corrente tramite l'atto di pignoramento, ma le regole per disciplinare l'accesso variano a seconda dell'occupante.

Quando il bene è occupato dall'inadempiente, l'esistenza stessa del titolo esecutivo emesso contro di lui giustifica il diritto in capo all'ufficiale di entrare nell'immobile, non serve un'autorizzazione speciale. Se il debitore si oppone o la porta è chiusa, si applica l'articolo L 142-1 c.p.c.e.²⁷⁷: l'huissier può accedere ai locali solo se accompagnato dal sindaco comunale, dal consigliere comunale o da un funzionario pubblico delegato dal sindaco, da un autorité de police o de gendarmerie, richiesto per assistere allo svolgimento delle operazioni o, in mancanza, di due testimoni che non siano al servizio del creditore o dell'ufficiale giudiziario. Il ricorso alla forza pubblica è anche ammesso quando l'occupante non sia titolare di un diritto di godimento opponibile²⁷⁸.

Se invece l'immobile è occupato da un terzo che vanta un diritto opponibile al creditore procedente, per poter accedere è necessaria l'autorizzazione da parte

²⁷⁶ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 707

²⁷⁷ "En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice chargé de l'exécution ne peut y pénétrer qu'en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution."

²⁷⁸ Circ. CIV 2006-17, 14 nov. 2006, art. 3.2.1., C. pr. Exec., art. L 142-1

del giudice dell'esecuzione e per ottenerla non è richiesta la nomina di un avvocato²⁷⁹. Il codice però nulla dice rispetto all'ipotesi in cui l'occupante sia un terzo detentore, ma poiché la procedura nei suoi confronti è condotta sulla base di un *droit de suite* vantato dal creditore, sembra preferibile applicare in questo caso la stessa disciplina che si ha per il debitore. Ciò significa che i più ritengono non necessaria un'autorizzazione preventiva del giudice per ispezionare il bene²⁸⁰. Il contenuto del processo verbale è regolamentato all'articolo R 322-2 c.p.c.e.²⁸¹ che prevede la descrizione dell'immobile, la sua composizione e superficie, lo stato di possesso dell'immobile, identità degli occupanti con la menzione dei diritti vantati, infine tutte le altre informazioni utili fornite dall'occupante. Con quest'ultima espressione il legislatore ha voluto lasciare il contenuto del processo verbale aperto e non tassativo, in quanto tutto quello che si apprende sull'immobile va riportato. Essendo un atto rilevante al fine di individuare poi le condizioni di vendita e per il futuro acquirente, in caso di omissioni o scorrettezze non è prevista come sanzione la nullità dell'atto, bensì scatta la responsabilità personale dell'ufficiale giudiziario. Ciò è stato ribadito più volte dalla Cassazione francese, da ultimo in una sentenza in cui cassò la decisione di una corte di appello che riteneva responsabile l'avvocato del creditore procedente per aver redatto un registro delle condizioni di vendita inesatto. Al contrario la responsabilità doveva ricadere sull'ufficiale giudiziario, perché l'avvocato aveva fatto affidamento, per la preparazione del documento, sul processo verbale di descrizione²⁸². L'articolo R 322-3 c.p.c.e.²⁸³ evidenzia come l'ufficiale possa adottare tutti i mezzi necessari per descrivere l'immobile, ad esempio una rappresentazione fotografica

²⁷⁹ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., pp. 621-622

²⁸⁰ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 708

²⁸¹ "Le procès-verbal de description comprend: 1° La description des lieux, leur composition et leur superficie; 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent; 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété; 4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant."

²⁸² Cass. 1re Civ., 25 novembre 2010, *Bull. Civ.*, I, n. 243

²⁸³ "L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité" tradotto "l'ufficiale giudiziario può ricorrere a tutti i mezzi idonei per descrivere i luoghi e farsi assistere da professionisti qualificati in caso di necessità"

dello stesso, inclusa la facoltà di farsi assistere da un professionista qualificato per effettuare i rilievi del caso. Può quindi ricorrere ad un geometra o ad un architetto per misurare la superficie dei locali di cui si compone il bene, ma per evitare un aumento eccessivo dei costi della procedura in capo al debitore, l'aiuto non può che essere chiesto in caso di necessità. Questo significa che prima di farsi assistere, l'huissier deve usare tutti gli strumenti a sua disposizione per reperire le informazioni utili sul bene pignorato²⁸⁴.

2.4.5 La citazione a comparire in udienza: l'atto formale per adire il giudice

A questo punto del procedimento l'avvocato del creditore procedente ricopre un ruolo chiave: dalla sua efficienza dipende la qualità e la celerità dell'esecuzione immobiliare. Nello specifico, spetta a lui redigere due documenti di importanza fondamentale per il successo del procedimento: il cahier des conditions de vente, relativo alla definizione delle modalità di vendita del bene e l'assignation à comparaitre rivolta al debitore ed ai creditori iscritti per invitarli a prendere visione del precedente atto e presentarsi in udienza davanti al giudice²⁸⁵. Il Code de procédures civiles d'exécution prevede l'adempimento prima della citazione a comparire, piuttosto che del registro delle condizioni di vendita, anche se per redigere la citazione servono delle informazioni contenute nel cahier, ciò significa che quest'ultimo atto deve essere comunque pronto. Questa particolarità ha in realtà una spiegazione: gli atti devono essere depositati in cancelleria, dunque per evitare che l'avvocato vi si rechi due volte, la legge dispone che entrambi siano depositati nello stesso momento²⁸⁶, quindi devono essere pronti simultaneamente. Il deposito del registro delle condizioni di vendita è necessario per permettere alle parti ed ai terzi di consultarlo, la citazione invece è l'atto che formalmente adisce il giudice dell'esecuzione.

²⁸⁴ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 623

²⁸⁵ Cayrol N., *Droit de l'exécution*, op. cit., p. 280

²⁸⁶ *Ibidem*, pp. 280-281

L' assignation à comparaître non può essere consegnata in qualsiasi momento al debitore: l'articolo R 322-4 c.p.c.e.²⁸⁷ prevede delle tempistiche specifiche che devono essere rispettate dal creditore, sia in relazione alla pubblicazione dell'atto di pignoramento che della data di udienza. Innanzi tutto, la notificazione deve aver luogo entro due mesi dalla pubblicazione dell'ingiunzione di pagamento nel registro immobiliare, pena l'inefficacia del pignoramento, anche se il giudice non è obbligato a rilevarla d'ufficio²⁸⁸. La tempistica così ristretta voluta dal legislatore trova la sua ratio nel fatto che non si vuole, senza un controllo da parte del giudice, mantenere in vita per troppo tempo gli effetti restrittivi del pignoramento²⁸⁹. Quindi il procedente non può decidere di prolungare tali effetti, posticipando il controllo giudiziario. Inoltre, la citazione è realizzata almeno un mese prima della data fissata per l'udienza, ma non è specificata alcuna sanzione dal codice in caso di inosservanza del termine. In questo caso una corte d'appello ha riconosciuto il diritto al debitore di richiedere l'irricevibilità dell'atto, salva la possibilità di posticipare l'udienza per permettere all'esecutato di preparare la sua difesa²⁹⁰. Nel caso in cui la procedura sia condotta nei confronti di un terzo detentore, la citazione è notificata solo a questi e non anche al debitore, secondo la Cassazione²⁹¹, ciò poiché non è l'inadempiente il soggetto sottoposto alla procedura, bensì, come specificato dall'articolo R 321-19 c.p.c.e.²⁹², il terzo. Oltre a quanto statuito all'articolo 56 del Code de procédure civile a titolo di diritto comune, il contenuto dell'atto di citazione all'audience d'orientation nell'ambito

²⁸⁷ "Dans les deux mois qui suivent la publication au fichier immobilier du commandement de payer valant saisie, le créancier poursuivant assigne le débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution à une audience d'orientation. L'assignation est délivrée dans un délai compris entre un et trois mois avant la date de l'audience" tradotto "Entro un termine di 2 mesi a decorrere dalla pubblicazione dell'ingiunzione di pagamento presso l'ufficio di registro delle ipoteche, il creditore procedente cita in giudizio il debitore davanti al giudice dell'esecuzione nell' audience d'orientation. La citazione deve pervenire entro un termine compreso tra uno e tre mesi antecedenti la data dell'udienza."

²⁸⁸ Cass. 2e civ., 31 janvier 2013, *Bull. Civ.*, II n. 21

²⁸⁹ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 709

²⁹⁰ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., pp. 623-624

²⁹¹ Cass. 2e civ., 26 juin 2014, *Bull. Civ.*, II, n. 164

²⁹² "A défaut pour le tiers détenteur de satisfaire à la sommation qui lui est faite, la saisie immobilière et la vente sont poursuivies à l'encontre de celui-ci selon les modalités prévues par le présent livre" tradotto "Se il terzo detentore non si conforma all'ingiunzione che gli è rivolta, il pignoramento immobiliare e la vendita sono eseguite nei suoi confronti"

di un'esecuzione immobiliare è disciplinato all'articolo R 322-5 c.p.c.e.²⁹³. Prima di tutto sono date indicazioni sull'udienza: luogo, giorno, ora²⁹⁴, l'oggetto, cioè la verifica della validità del pignoramento, la risoluzione di eventuali contestazioni e le modalità con cui sarà condotta la vendita, infine l'avvertimento che in caso di assenza del debitore si procederà con la vendita forzata del bene alle condizioni decise dal creditore. Al fine di informare adeguatamente l'esecutato, si specifica che tutte le contestazioni e domande incidentali devono essere depositate, a pena di irricevibilità, in cancelleria dal giudice al più tardi all'udienza. Infine, sono riportate tutte le informazioni sulla vendita dell'immobile, dunque si invita il debitore a prendere visione del registro delle condizioni di vendita presso la cancelleria o l'ufficio dell'avvocato del creditore²⁹⁵, si riporta il prezzo base d'asta del bene deciso dal precedente, con possibilità di contestarlo per insufficienza manifesta e si ripresenta la facoltà di richiedere al giudice di procedere con una vendita amichevole. È importante anche prospettare la possibilità di accedere al patrocinio legale e riportare quanto disposto agli articoli R 322-16 c.p.c.e.²⁹⁶, sulle

²⁹³ "Oltre les mentions prévues par l'article 56 du code de procédure civile, l'assignation comprend à peine de nullité : 1° L'indication des lieu, jour et heure de l'audience d'orientation du juge de l'exécution; 2° L'indication que l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie ; 3° L'information que, si le débiteur n'est pas présent ou représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier ; 4° La sommation de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions

de vente qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant; 5° L'indication de la mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente et de la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste; 6° L'avertissement que le débiteur peut demander au juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable s'il justifie qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes ; 7° L'indication, en caractères très apparents, qu'à peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente est déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience; 8° Le rappel des dispositions des articles R. 322-16 et R. 322-17 ; 9° L'indication que le débiteur, qui en fait préalablement la demande, peut bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de cette loi."

²⁹⁴ In caso di errore sull'orario si ha un caso di nullità, vedi Cass. 2e civ., 20 oct. 2011, n. 10-25.377, *Bull. Civ.*, II, n. 197

²⁹⁵ Possibilità introdotta con il décr. n. 2009-160, 12 février 2009

²⁹⁶ "La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code" tradotto "La domanda di sospensione della procedura di pignoramento immobiliare per la situazione di sovra indebitamento del

modalità di ricorso alla commissione di sovra indebitamento, e R 322-17 c.p.c.e.²⁹⁷ relativo alla dispensa dal ministero dell'avvocato per la domanda di autorizzazione alla vendita amichevole. Quindi anche in questo atto si scorge una particolare attenzione del legislatore nei confronti del debitore che non solo viene edotto delle modalità di svolgimento della procedura esecutiva, ma gli sono nuovamente presentate delle vie alternative a questa.

Tutte queste informazioni devono essere incluse a pena di nullità²⁹⁸, ma si tratta di una nullità di forma, perciò l'omissione o l'irregolarità dell'atto deve causare un pregiudizio nei confronti di chi ne richiede la dichiarazione per ottenere la nullità. Come nell'ordinamento italiano è previsto all'articolo 498 c.p.c. che i creditori titolari di un diritto di prelazione riscontrabile nei pubblici registri vengano avvisati della procedura in corso dal procedente, così in Francia l'articolo R 322-6 c.p.c.e.²⁹⁹ dispone che il creditore notifichi l'atto di pignoramento ai creditori che, nel giorno della pubblicazione nei registri immobiliari di tale atto, avevano già un'iscrizione sull'immobile. L'importanza di questo adempimento è evidente: poiché la vendita forzata produrrà un effetto purgativo su tutte le iscrizioni relative al bene pignorato, è necessario che i creditori risultanti dai registri immobiliari ne sia messi al corrente e sia loro garantita la partecipazione all'udienza per tutelare i propri interessi.

Anche in questo caso il legislatore francese ha previsto dei termini entro cui portare a termine la notificazione, cioè al più tardi il quinto giorno successivo alla

debitore è effettuata in conformità agli art L721-4 del codice del consumo, alle condizioni previste all'art R721-5 di questo codice"

²⁹⁷ "La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation" tradotto "La domanda del debitore per l'autorizzazione alla vendita amichevole dell'immobile nonché gli atti consecutivi a questa vendita sono esenti dal ministero dell'avvocato. Questa domanda può essere formulata verbalmente all'udienza di cognizione"

²⁹⁸ C. pr. exéc., art. R 322-5

²⁹⁹ "Au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant la délivrance de l'assignation au débiteur, le commandement de payer valant saisie est dénoncé aux créanciers inscrits au jour de la publication du commandement. La dénonciation vaut assignation à comparaître à l'audience d'orientation" tradotto "Entro e non oltre il quinto giorno lavorativo successivo alla consegna della citazione al debitore, l'ingiunzione di pagamento è denunciata ai creditori iscritti il giorno della pubblicazione dell'ordine. La denuncia è una citazione a comparire all'udienza"

citazione in giudizio del debitore, pena l'inefficacia del pignoramento³⁰⁰. Per identificare i creditori iscritti, il creditore procedente deve, dopo la citazione del debitore, munirsi di un *état hypothécaire sur formalités*, cioè un documento rilasciato dall'ufficio dei registri immobiliari in cui sono riportati i soggetti che vantano un'iscrizione sul bene. Il procedente non ha il potere, né il dovere di vagliare la veridicità delle iscrizioni o ricercare altri creditori che non compaiono nel documento³⁰¹. La notificazione produce gli effetti di una citazione a comparire in udienza davanti al giudice dell'esecuzione e si compone di una copia dell'atto di pignoramento, delle indicazioni contenute nell'articolo 56 c.p.c. valide per tutte le citazioni, infine dei contenuti elencati all'articolo R 322-7 c.p.c.e.³⁰²

Come per il debitore, anche la citazione rivolta ai creditori deve menzionare le informazioni relative all'audience d'orientation e l'avviso di prendere visione del registro delle condizioni di vendita. La diversità di contenuto si manifesta rispetto all'invito a dichiarare i crediti, specificando l'importo del capitale e degli interessi. La dichiarazione viene realizzata per legge da un avvocato, iscritto al *barreau* del tribunale davanti a cui si svolge la procedura, e poi depositata in cancelleria con una copia del titolo che attesti il credito e del *bordereau d'inscription* entro due mesi. Lo stesso giorno o quello successivo se ne deve mettere al corrente creditore procedente e debitore, ricordando che la pena per un eventuale inadempimento è disciplinata all'articolo L 331-2 c.p.c.e.³⁰³ e consiste nella perdita

³⁰⁰ C. pr. exéc., art. R 322-6

³⁰¹ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., pp. 626-627

³⁰² "Outre les mentions prévues par l'article 56 du code de procédure civile, la dénonciation comprend à peine de nullité : 1° L'indication des lieu, jour et heure de l'audience d'orientation ; 2° La sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution où il est déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après la date de l'assignation du débiteur à l'audience d'orientation ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant; 3° L'indication de la mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente; 4° La sommation d'avoir à déclarer les créances inscrites sur le bien saisi, en principal, frais et intérêts échus, avec l'indication du taux des intérêts moratoires, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution et accompagné d'une copie du titre de créance et du *bordereau d'inscription* et à dénoncer le même jour ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration au créancier poursuivant et au débiteur, dans les mêmes formes ou par signification; 5° La reproduction, en caractères très apparents, des articles L. 331-2 et R. 322-12 ; 6° La reproduction de l'article R. 311-6."

³⁰³ "Les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire sont déchus du bénéfice de leur sûreté pour la distribution du prix de vente de l'immeuble."

del diritto di partecipare alla distribuzione del prezzo. Solo se il creditore dimostri che il ritardo è dovuto a causa a lui non imputabile, allora è ammessa la dichiarazione in un momento successivo a quello previsto da legge. È però il giudice che decide se ammettere la dichiarazione tardiva mediante ordinanza, emanata sulla base di una richiesta depositata almeno 15 giorni prima dell'udienza di aggiudicazione o di contestazione della vendita amichevole³⁰⁴.

Un'altra differenza rispetto alla citazione rivolta al debitore si sostanzia nel fatto che non è riconosciuto ai creditori iscritti il potere di contestare l'importo del credito³⁰⁵, aspetto su cui il legislatore dovrebbe intervenire perché un prezzo basso d'asta violerebbe gli interessi anche di coloro che intervengono nella procedura. Infine, anche nel caso dell'assignation ai creditori, l'omissione o l'inesattezza degli elementi richiesti da legge comporta la nullità dell'atto da far valere solo se si riesce a dimostrare di aver subito un danno da tale omissione o inesattezza.

Poiché si tratta di una procedura su di un immobile e tutti gli atti relativi ad un immobile devono essere pubblicati, l'avvenuta notificazione delle citazioni in giudizio è annotata nei registri immobiliari a margine dell'atto di pignoramento entro 8 giorni dall'ultima notificazione: da questo momento per cancellare l'iscrizione dell'ingiunzione dal registro serve il consenso di tutti i creditori o una sentenza a loro opponibile.³⁰⁶ Il mancato rispetto del termine entro cui procedere

³⁰⁴ C.pr.exéc., art. R 322-12 "Le délai dans lequel le créancier inscrit, à qui a été dénoncé le commandement de payer valant saisie, déclare sa créance est de deux mois à compter de la dénonciation. Toutefois, le créancier qui justifie que sa défaillance n'est pas de son fait peut demander à être autorisé à déclarer sa créance postérieurement au délai imparti. Le juge statue par ordonnance sur requête qui est déposée, à peine d'irrecevabilité, quinze jours au plus tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable." tradotto "Il termine entro cui il creditore iscritto a cui è stata notificata l'ingiunzione di pagamento, dichiara i suoi crediti è di 2 mesi a partire dalla notificazione. Tuttavia, il creditore che giustifica il suo inadempimento per causa a lui non imputabile può domandare di essere autorizzato a dichiarare il suo credito successivamente rispetto al termine imposto. Il giudice decide con ordinanza su istanza che è depositata, a pena di irricevibilità, 15 giorni prima della data fissata per l'udienza di cognizione o per la contestazione della vendita amichevole."

³⁰⁵ Guinchard S., Moussa T. (sous la direction de), *Droit et pratique des voies d'exécution*, op. cit., p. 1701

³⁰⁶ C.pr.exéc., art. R 322-9, 2°, "Du jour de cette mention, l'inscription du commandement ne peut plus être radiée que du consentement de tous les créanciers inscrits ou en vertu d'un jugement qui leur soit opposable" tradotto "Dal giorno della menzione, l'iscrizione dell'ingiunzione non può essere annullata se non con il consenso di tutti i creditori iscritti o in virtù di una sentenza a loro opponibile"

alla pubblicazione non è però riportato nell'articolo R 311-11 c.p.c.e. in cui sono elencati i termini prescritti a pena di nullità³⁰⁷.

2.4.6 La funzione del cahier des conditions de vente

Come già anticipato, in questa fase del procedimento il ruolo svolto dall'avvocato del creditore è centrale ed essenziale per l'efficace svolgimento dell'esecuzione, in quanto ha il compito di redigere il cahier des conditions de vente. Si tratta di un atto che non trova un corrispondente nell'ordinamento italiano, per questo si procede ad un'analisi dettagliata, al fine di comprenderne la funzione e se effettivamente garantisce la celerità e l'efficienza della vendita forzata.

La dottrina francese lo assimila ad un avant-contrat, cioè un contratto concluso in via provvisoria prima che venga sottoscritto il contratto definitivo di vendita immobiliare³⁰⁸, in cui si delineano le condizioni a cui avverrà la vendita e si descrive l'immobile oggetto di pignoramento. Le funzioni svolte sono principalmente tre: è un atto giudiziario per le parti, in quanto è il documento su cui si fonda il dibattito che si terrà in udienza davanti al giudice tra procedente, debitore e creditori iscritti, cioè i soggetti legittimati a contestarne il contenuto. Rispetto ai futuri acquirenti rappresenta un'offerta di vendita consultabile in cancelleria da chi è interessato all'acquisto, prima dell'apertura dell'asta³⁰⁹. Infine, per l'aggiudicatario funge da titolo di proprietà del bene, come statuito dall'articolo R 322-61 c.p.c.e.³¹⁰ che richiede l'apposizione su tale atto della formula esecutiva ed in calce la trascrizione della sentenza di aggiudicazione.

³⁰⁷ Cayrol N., *Droit de l'exécution*, op. cit., p. 280

³⁰⁸ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 629

³⁰⁹ Cayrol N., *Droit de l'exécution*, op. cit., p. 286

³¹⁰ "Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication" tradotto "Il titolo di vendita consiste nella consegna del registro delle condizioni di vendita a cui è apposta la formula esecutiva e a seguito del quale è trascritta la sentenza di aggiudicazione."

Dunque, si tratta di un atto che garantisce la correttezza della procedura, un'offerta di vendita equa ed un titolo di proprietà sicuro ed inattaccabile.

Per la sua importanza, il legislatore ne ha regolamentato in modo dettagliato il contenuto, a pena di nullità e con assunzione di responsabilità, per la Cassazione di carattere extracontrattuale³¹¹, da parte del creditore³¹². Vista dunque l'importanza dell'atto e le conseguenze di eventuali omissioni o inesattezze, per facilitare il compito dell'avvocato il Conseil national des barreaux (CNB), da una decisione del 24 aprile 2009, ha giudicato prudente elaborare delle clausole tipo che, colui che è incaricato di redigere il registro delle condizioni di vendita, deve imperativamente inserire³¹³. Si tratta di clausole di carattere generale a cui si aggiungono dei contenuti specifici, lasciati alla libera valutazione del redattore, in relazione alla situazione particolare del singolo affare.

Per quanto riguarda il contenuto obbligatorio statuito dal legislatore, l'articolo R 322-10 c.p.c.e.³¹⁴ prevede che prima di tutto siano inserite informazioni relative alla procedura: titolo esecutivo su cui si fonda l'esecuzione, l'importo delle somme dovute, l'ingiunzione di pagamento e gli atti o sentenze successive. L'inserimento di questi elementi non è inutile nella misura in cui il registro non è destinato esclusivamente alle parti della procedura, bensì anche ai futuri acquirenti che in questo modo vengono a conoscenza di come si è svolta l'esecuzione fino a quel momento³¹⁵. Nel registro è inserita inoltre una descrizione dettagliata, sia

³¹¹ *Ibidem*, p. 288

³¹² C. pr. exéc., art. R 322-11, 1°, *"Le cahier des conditions de vente est élaboré sous la responsabilité du créancier poursuivant."*

³¹³ Art. 12.1, règlement intérieur national (RIN)

³¹⁴ *"Au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation délivrée au débiteur saisi, le créancier poursuivant dépose au greffe du juge de l'exécution un cahier des conditions de vente comportant l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente. Il y est joint la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie. Le cahier des conditions de vente contient à peine de nullité : 1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ; 2° Le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ; 3° L'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ; 4° La désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès-verbal de description ; 5° Les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ; 6° La désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la Caisse des dépôts et consignations. »*

³¹⁵ Cayrol N., *Droit de l'exécution*, op. cit., p. 286

fisica che giuridica, del bene, in quanto devono essere riportati l'origine de propriété, cioè la prova della titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore, le servitù gravanti sull'immobile, le locazioni consentite su questo, infine il processo verbale descrittivo redatto dall'ufficiale giudiziario. Quando però il bene è un edificio, si deve allegare al registro un dossier de diagnostic technique³¹⁶, in cui sono riportati per esempio i rischi di esposizione al piombo, all'amianto, alle termiti, i rischi di carattere naturale collegati al luogo in cui è ubicato il bene, lo stato di installazione di gas ed elettricità e la certificazione energetica.

Un'altra informazione essenziale che deve comparire nel testo è il prezzo d'asta fissato dal creditore stesso, cioè il prezzo a partire dal quale è possibile fare offerte durante l'asta per acquistare il bene. Si tratta di un compito che invece in Italia è affidato al giudice, il quale basa la sua decisione principalmente sulla relazione dell'esperto. Nella pratica, di frequente accade che si fissi un importo nettamente inferiore al valore dell'immobile e ciò è dovuto al fatto che, nel caso di assenza di offerte, il pignorante è dichiarato aggiudicatario del bene per il prezzo da lui individuato. Quindi quello che è portato a fare il creditore è tenere il prezzo di vendita basso per evitare l'aggiudicazione in assenza di offerta, ma allo stesso tempo si tratta di un importo quantomeno sufficiente a coprire il suo credito. Questi non sono certo i parametri di determinazione del prezzo che adotterebbe il debitore, il quale potrebbe percepire l'importo fissato dal creditore eccessivamente esiguo. Per questo il legislatore, al fine di tutelare il debitore, proprietario dell'immobile o titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento, ha disposto che in caso di insufficienza manifesta dell'importo del prezzo d'asta, il debitore possa adire il giudice dell'esecuzione per fissare un prezzo congruo rispetto al valore venale del bene e alle condizioni del mercato. In questa ipotesi, se mancano offerte, il creditore viene dichiarato aggiudicatario, ma sulla base del

³¹⁶ Code de la construction et de l'habitation, art. L 271-4

prezzo d'asta iniziale da lui indicato³¹⁷ e non rispetto al valore del bene fissato dal giudice d'esecuzione.

Inoltre, il cahier ripercorre, passo per passo, le condizioni della futura vendita giudiziaria, comprese le modalità di pagamento del prezzo nelle mani di un sequestratario o della Caisse des dépôts et consignations. Per esempio, sono riportate clausole sulla trasmissione della proprietà, sulle condizioni di accesso al godimento del bene, sulla sua occupazione, dunque le clausole tipiche che si ritrovano in un contratto di vendita notarile. L'ampia libertà nella redazione dell'atto è però controbilanciata dal rispetto del principio dell'ordine pubblico, del buon costume e della legge, per cui un'eventuale disposizione che limiti la responsabilità del creditore precedente, in caso di errori nel confezionamento dell'atto, è considerata illegittima dalla giurisprudenza³¹⁸.

Al registro delle condizioni di vendita sono allegati altri documenti, tra cui il processo verbale descrittivo, una copia della citazione a comparire per il debitore e un état hypothécaire, cioè un documento rilasciato dagli uffici dei registri immobiliari attestante la sussistenza di iscrizioni sul bene alla data di pubblicazione dell'ingiunzione di pagamento.

Dopo la sua redazione, l'avvocato ha cinque giorni di tempo, dalla citazione a comparire notificata al debitore, per depositare presso la cancelleria del tribunale l'atto, a pena di inefficacia del commandement³¹⁹. Anche in questo caso il legislatore ha voluto fissare un termine perentorio, non solo per accelerare il processo esecutivo, ma anche per garantire del tempo, prima dell'udienza, alle

³¹⁷ C.pr.exéc., art. L 322-6, "Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant. Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale." Tradotto "L'ammontare del prezzo è fissato dal creditore precedente. In mancanza di offerte, lo stesso è dichiarato aggiudicatario d'ufficio per quell'importo. Il debitore può, in caso di insufficienza manifesta dell'importo della messa all'asta, invocare il giudice per fissare un prezzo in rapporto al valore venale dell'immobile e alle condizioni di mercato. Tuttavia, in assenza di offerte, il precedente non può essere dichiarato aggiudicatario che per il prezzo d'asta iniziale"

³¹⁸ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 716

³¹⁹ C. pr. exéc., art. R 322-11

altre parti della procedura per visionare il contenuto del cahier ed eventualmente contestarlo davanti al giudice. Non si deve pensare, infatti, che questo documento sia imposto ai creditori iscritti ed al debitore, perché in realtà può essere contestato ed integrato in udienza. Quindi prima dell'audience d'orientation non è altro che un progetto depositato dal creditore e suscettibile di contestazione, poi dopo l'udienza il registro delle condizioni di vendita diventa vincolante, ha forza di legge tra le parti ed i terzi³²⁰. Un limite al diritto di contestazione dell'atto in udienza è previsto all'articolo L 322-6 c.p.c.e. in cui, come già sottolineato, è riconosciuta la facoltà di impugnare il prezzo base d'asta fissato dal creditore solo da parte del debitore, mentre i restanti contenuti possono essere contestati da chiunque ne abbia interesse.

2.4.7 Conclusioni

In questa fase preparatoria i due ordinamenti presentano certamente dei punti di contatto, ma soprattutto differenze che anticipano le peculiarità dei due sistemi in relazione allo svolgimento delle operazioni di vendita vere e proprie. In entrambi gli Stati questo è il momento in cui viene adito formalmente il giudice, da una parte mediante l'iscrizione a ruolo e la formazione del fascicolo dell'esecuzione, dall'altra mediante il deposito della citazione a comparire in giudizio. Inoltre, sia in Francia che in Italia sono avvisati i creditori, titolari di un diritto di prelazione o di una garanzia reale, dello svolgimento della procedura, con obbligo di depositare un atto di intervento da parte dei creditori italiani se si vuole partecipare al processo, mentre i creditori francesi devono redigere una dichiarazione di credito, pena la perdita del diritto di partecipare alla distribuzione. Rispetto agli aspetti non condivisi, innanzi tutto risalta nel diritto francese l'assenza dell'esperto per quanto riguarda la redazione della relazione di stima del bene. È

³²⁰ Guinchard S., Moussa T. (sous la direction de), *Droit et pratique des voies d'exécution*, op. cit., p. 1703

infatti rimesso all'ufficiale giudiziario stesso, senza dover coinvolgere nel processo un ulteriore soggetto, la redazione di un documento che descriva l'immobile. Questo atto va poi a completare il registro delle condizioni di vendita in cui si riscontra un'analisi integrale del bene, sia dal punto di vista materiale che giuridico. Il legislatore francese ha così affidato il compito tecnico di valutazione dell'immobile all'ufficiale giudiziario ed all'avvocato del creditore, così che una descrizione completa del bene si abbia solo dalla lettura combinata dei due documenti. Si evita così la nomina di un soggetto terzo rispetto alla procedura, ma essendo informazioni importanti per il successo dell'esecuzione, deve essere richiesta preparazione e competenza da parte di entrambe le figure professionali coinvolte.

Inoltre, la disciplina francese attribuisce al creditore procedente una maggiore responsabilità rispetto a quanto previsto in Italia, perché non solo assieme al suo avvocato deve redigere un documento in cui è riportata la descrizione sia fisica che giuridica dell'immobile, ma soprattutto deve definire le condizioni a cui avverrà la futura vendita, tra cui l'indicazione del prezzo base d'asta, compito che in Italia è lasciato al giudice dell'esecuzione, sulla base di quanto riportato nella relazione dell'esperto. In aggiunta, il peso di un importo troppo elevato, che potrebbe causare l'assenza di offerenti per l'acquisto del bene, ricade sullo stesso creditore, poiché sarebbe costretto in questo caso, per legge, ad assumere la qualifica di aggiudicatario. È un'ipotesi sconosciuta al sistema italiano, in cui il creditore può divenire proprietario del bene pignorato solo se presenta un'istanza di assegnazione, mentre in caso di asta deserta sono realizzati ulteriori tentativi di vendita, con eventuale abbassamento del prezzo.

Sulla base delle tempistiche fissate da legge, evidenziate nel corso della trattazione, traspare come l'esecuzione francese, in questa fase, sia più celere, perché mentre in Italia trascorrono almeno 210 giorni per arrivare all'udienza di comparizione, sulla base dei termini disposti dal legislatore, in Francia l'audience d'orientation è fissata entro 150 giorni dalla pubblicazione nel fichier immobilier

dell'atto di pignoramento. Si sottolinea che si tratta di una stima temporale basata sui termini previsti da legge, ma non essendo questi tutti a carattere perentorio, è possibile che si dilati maggiormente la durata di questa fase.

Capitolo 3: Vendita

3.1 Il cuore della procedura esecutiva: l'udienza di comparizione

La denominata fase procedimentale della così detta vendita si apre in entrambi gli ordinamenti con un'udienza i cui risvolti sono cruciali per definire come si svolgeranno le operazioni di liquidazione del bene. È l'udienza in cui, per la prima volta, coloro che partecipano all'esecuzione si incontrano con il giudice competente ed è il primo momento in cui l'autorità giudiziaria può esercitare un controllo sulla regolarità degli atti fino ad allora posti in essere. Oltre a ciò il giudice dell'esecuzione è incaricato di risolvere eventuali contestazioni sollevate dalle parti e soprattutto delineare i futuri risvolti della procedura, per cui l'udienza può essere definita come uno spartiacque tra la fase preparatoria e la vendita vera e propria. Nei due Stati gli esiti di questa udienza sono differenti, sebbene non cambi il ruolo ricoperto dal giudice, quale garante dell'esecuzione e degli interessi coinvolti nella procedura.

3.1.1 L'udienza di comparizione ed i suoi esiti

Nell'udienza disciplinata all'articolo 569 c.p.c. il giudice dell'esecuzione deve prima di tutto controllare che sia stato notificato correttamente l'avviso di comparizione a creditore procedente, intervenuti e debitore, che sia stato depositato titolo esecutivo e precetto, infine che i creditori iscritti siano stati avvisati della procedura esecutiva. Solo se le convocazioni si sono svolte regolarmente, il giudice procede, coadiuvato dall'esperto, con la valutazione circa la completezza della documentazione depositata dal creditore. Per emettere gli ulteriori provvedimenti è necessario infatti che vi sia corrispondenza tra le

risultanze degli atti ed i documenti che compongono il fascicolo d'ufficio³²¹. Infine, se del caso, si procede con la riunione dei procedimenti esecutivi che vertono sullo stesso bene o che riguardano immobili diversi, ma tutti appartenenti all'esecutato. Da questi adempimenti richiesti traspare come il giudice sia una figura, nell'ambito del procedimento, garante della legittimità degli atti ed anche del regolare svolgimento del processo. A ciò si aggiunge il ruolo attivo riconosciuto alle parti dell'esecuzione, che si sostanzia nel diritto di "fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi" realizzati in udienza o nei venti giorni precedenti, oppure che siano stati conosciuti dalle parti entro i venti giorni che precedono l'udienza³²². A seguito delle modifiche apportate dal d.l. 59/2016, come già accennato nel primo capitolo, l'udienza di comparizione rappresenta anche il termine ultimo per proporre l'opposizione all'esecuzione di cui all'articolo 615, Il comma, c.p.c.. Si può quindi affermare che l'udienza svolga un ruolo di spartiacque a seguito del quale non saranno più proponibili opposizioni alla procedura³²³.

Una volta adempiuti questi compiti, al giudice non resta che emettere il provvedimento in cui sono delineate le modalità di svolgimento delle successive operazioni di vendita. Due sono le alternative: il giudice ordina la vendita dei beni davanti a sé mediante ordinanza di vendita, possibilità che fino alla riforma del 2015 rappresentava la regola, oppure delega la vendita ad un terzo professionista scelto tra le figure indicate all'articolo 179 ter disp. att. c.p.c. La scelta del giudice su quale tra i due modelli procedurali adottare si è notevolmente ristretta a seguito del d.l. 27 giugno 2015, n. 83 perché, con la nuova formulazione dell'articolo 591 bis c.p.c., solo nel caso in cui, sentiti i creditori, si ravvisi l'esigenza di procedere immediatamente con la vendita per tutelare gli interessi delle parti, non si delega al professionista la conclusione dell'esecuzione con ordinanza di delega. Dunque, il legislatore ha favorito la nomina del delegato al fine di

³²¹ Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, op. cit., p. 1283

³²² Art. 617 c.p.c.

³²³ Saletti A., Vincere S., Vanz M. C. (a cura di), *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, op. cit., p. 251

garantire la celerità del procedimento ed aumentare il livello di efficienza dell'esecuzione, sfruttando il sapere tecnico del professionista notaio, avvocato o commercialista³²⁴.

Una volta sottolineato il carattere residuale dell'ordinanza di vendita, si procede con l'analisi del suo contenuto, essendo un atto che definisce il programma di liquidazione attraverso il ricorso ad una vendita senza incanto, essendo ormai quella con l'incanto un'ipotesi residuale ed eccezionale. Prima di tutto si descrive sommariamente l'immobile, indicando il prezzo base e l'importo dell'offerta minima, che non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto. Poi si riporta il valore attribuito al bene dal giudice dell'esecuzione sulla base di quanto statuito all'articolo 568 c.p.c., quindi basandosi sulla stima dell'esperto ed eventuali osservazioni delle parti. Se la vendita avviene in più lotti, ne deve essere fatta menzione. Inoltre, si devono indicare le modalità di prestazione della cauzione, anche mediante fideiussione, poiché senza il versamento della cauzione non si può partecipare alla vendita. Sono poi individuati una serie di termini da rispettare: per il deposito delle offerte irrevocabili tra 90 e 120 giorni, per l'udienza di deliberazione sulle offerte il giorno successivo allo scadere del termine di presentazione delle offerte, per il versamento del prezzo residuale massimo 120 giorni dall'aggiudicazione, per l'adempimento della pubblicità, di cui sono descritte nell'ordinanza anche le modalità con cui questa avviene, per la notifica dell'ordinanza. Si ricorda che in relazione al versamento del prezzo il giudice può predisporre una rateizzazione entro 12 mesi dall'aggiudicazione, ma non è un beneficio che può essere concesso all'aggiudicatario al momento della vendita o in seguito. Infatti, come si ricava dalla norma di legge, questa possibilità deve essere prevista nell'ordinanza se la si vuole concedere sulla base di criteri oggettivi, come l'elevato importo del bene³²⁵. Infine, il giudice include nel provvedimento i dati relativi al custode del bene e come questo debba impegnarsi

³²⁴ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 1349

³²⁵ Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, op. cit., p. 1295

per garantire la visita del bene agli interessati, visto che il d.l. 59/2016 ha previsto il diritto di esaminare l'immobile entro 15 giorni dalla presentazione della richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche³²⁶.

Si possono poi includere nell'ordinanza ulteriori contenuti, non imposti da legge, come per esempio la possibilità di effettuare il pagamento del prezzo mediante sistemi telematici, oppure con carte di debito, credito, o prepagate e tutti gli altri mezzi di pagamento previsti dal sistema bancario e postale³²⁷. Come riportato dal CSM nel documento sulle buone prassi dell'esecuzione immobiliare, sarebbe consigliabile che il giudice dell'esecuzione delinei nel provvedimento anche le regole da applicare ad una possibile gara tra più offerenti ed eventuali criteri di valutazione delle offerte nel caso in cui non si svolga la gara³²⁸.

A seguito delle modifiche apportate al sistema delle vendite forzate³²⁹, non devono più essere riportate le modalità di svolgimento della vendita con incanto, fatta eccezione l'ipotesi in cui il giudice la ritenga utile sulla base dei parametri disposti all'articolo 569, III comma, c.p.c. In questo caso l'autorità giudiziaria dovrà motivare la sua scelta, contestabile mediante opposizione agli atti esecutivi.

In linea generale l'ordinanza di vendita può essere impugnata ai sensi dell'articolo 617 c.p.c. entro 20 giorni dalla sua emissione, se la parte è stata regolarmente convocata in udienza, altrimenti dalla data di comunicazione del provvedimento emanato ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. In esso infatti è disposto che il giudice fissi la data entro la quale il creditore, che ha chiesto la vendita, notifichi l'ordinanza ai soggetti dell'articolo 498 c.p.c.

Ad oggi però la soluzione a cui, di regola, si ricorre è l'emissione dell'ordinanza di delega, con cui il giudice dell'esecuzione risponde all'istanza di vendita del

³²⁶ La riforma si applica alle vendite forzate disposte dal giudice o dal professionista trascorsi novanta giorni dalla pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* del decreto previsto dall'art. 4, III comma bis, d.l. 59/2016, come modificato dalla l. 119/2016

³²⁷ Art. 173 quinquies c.p.c., come modificato dal d.l. 83/2015

³²⁸ Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari, delibera dell'11 ottobre 2017, www.csm.it

³²⁹ D.l. 12 settembre 2014, n. 132, convertito dalla l. 10 novembre 2014, n. 162 che relega la vendita con incanto a mera ipotesi residuale.

creditore autorizzando la vendita per mezzo di un professionista³³⁰. In essa, definita un atto complesso, non solo si va a nominare il professionista delegato, ma si delinea anche lo svolgimento delle operazioni di liquidazione rimesse al terzo³³¹. È vero che tramite la delega il terzo si sostituisce al giudice per realizzare tutti gli atti ed attività elencati all'articolo 591 bis, II comma, c.p.c., tuttavia il giudice mantiene un potere di controllo e di direzione del processo esecutivo riconosciutogli da legge³³². Per il contenuto di quello che si può definire un provvedimento programmatico, contenente i compiti affidati al delegato e le scelte operative decise dal giudice riguardo al successivo sviluppo della procedura, si fa riferimento all'articolo 591 bis c.p.c.. Nello specifico, si riporta il termine, di carattere ordinatorio, per la realizzazione delle operazioni di vendita, le modalità di pubblicità da adottare, il luogo di presentazione delle offerte in virtù dell'articolo 571 c.p.c., il luogo in cui valutare le stesse, dove tenere la gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto. Queste sono le direttive fondamentali attraverso le quali il giudice dell'esecuzione ha il potere e dovere di programmare l'attività liquidatoria delegata al professionista. Rispetto a quelle contemplate espressamente dalla disposizione, il giudice può anche includere disposizioni atipiche, per esempio offrendo indicazioni sulla determinazione del prezzo di vendita, sull'ammontare della cauzione o dei rilanci minimi³³³. Resta dunque sempre in mano al delegato il potere di decidere il prezzo di vendita, basandosi sulla relazione di stima o le osservazioni delle parti, come previsto per il giudice ai sensi dell'articolo 568, III comma, c.p.c.

Nel caso in cui il professionista non rispetti le direttive o il termine disposto dal giudice, oppure i compiti di custode eventualmente affidatigli, la delega può essere revocata³³⁴. Inoltre, è riconosciuta la possibilità di impugnare, da parte di

³³⁰ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., pp. 1371-1372

³³¹ Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, op. cit., p. 1429

³³² Art. 591 bis, I comma, c.p.c.

³³³ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 1375

³³⁴ Art. 179 ter., c.p.c.

chi ne abbia interesse, gli atti del delegato mediante reclamo da presentare al giudice dell'esecuzione, reclamo che non è soggetto a termine perentorio come l'opposizione agli atti esecutivi e non comporta la sospensione del procedimento³³⁵.

Sempre nella stessa norma si prevede la possibilità che il delegato si rivolga al giudice per risolvere difficoltà, sia di fatto che di diritto, riscontrate durante le operazioni di vendita.

Quindi è vero che il legislatore ha preferito, per ragioni di speditezza ed efficienza, prevedere come regola la nomina del professionista delegato, ma non si deve pensare che questo comporti il venir meno della centralità del ruolo del giudice, il quale comunque detta le linee generali che il terzo deve seguire per la vendita forzate e mantiene la funzione di controllo per tutto il corso delle operazioni.

3.1.2 L'audience d'orientation

Come nell'ordinamento italiano, l'udienza disciplinata all'articolo R 322-15, 1° c.p.c.e.³³⁶ ha tre funzioni: verificare la regolarità della procedura svolta fino ad allora, decidere su eventuali contestazioni o domande incidentali sollevate dalle parti o da terzi, infine determinare le modalità di svolgimento delle operazioni di vendita, sciogliendo l'alternativa tra una vendita amichevole o forzata. Quindi, rispetto alla audience éventuelle di cui prende il posto a seguito della riforma del 2006, si tratta di un'udienza necessaria, che si ha obbligatoriamente alla data

³³⁵ Art. 591 ter., c.p.c.

³³⁶ "A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée" tradotto "All'udienza di cognizione, il giudice dell'esecuzione, dopo aver sentito le parti presenti o rappresentate, verifica che siano rispettate le condizioni degli articoli L311-2, L311-4, L311-6, decide su eventuali contestazioni e domande incidentali e determina le modalità per condurre la procedura, autorizzando la vendita amichevole alla domanda del debitore o ordinando la vendita forzata"

indicata nella citazione a comparire del debitore e dei creditori iscritti³³⁷, cioè entro 5 mesi dall'ingiunzione di pagamento³³⁸.

La dottrina si è interrogata sulla possibilità di rinviare la data dell'udienza, nel silenzio del codice: vista la particolare attenzione del legislatore nel disciplinare il ritmo, la durata della procedura esecutiva, il suo silenzio in questo caso potrebbe assumere il significato di non ammettere questa facoltà. Sul punto inizialmente la Cassazione, basandosi sull'interpretazione del vecchio articolo 690 del Codice di procedura civile in cui si statuiva il divieto da parte del tribunale e delle parti di modificare la data di udienza fissata mediante notificazione, si esprime negativamente³³⁹. Qualche anno più tardi però la Suprema Corte ha cambiato la propria posizione ammettendo il rinvio dell'udienza, nel caso di specie per permettere al debitore di nominare un avvocato. Nella sentenza si concorda inoltre con la corte di appello che aveva ritenuto ricevibili le domande incidentali sollevate dal debitore nel corso dell'udienza rinviata, contrariamente a quanto sostenuto dal creditore per il quale dopo l'audience d'orientation non potevano più essere presentate contestazioni o domande incidentali³⁴⁰.

Come previsto da legge, il giudice dell'esecuzione in udienza deve prima di tutto verificare che siano soddisfatte le condizioni dell'esecuzione di cui agli articoli L 311-2³⁴¹, 311-4, 1°³⁴² e 311-6³⁴³ c.p.c.e., quindi se il creditore possiede un titolo

³³⁷ Hoonakker P., *Procedures civiles d'exécution*, op. cit., p. 390

³³⁸ Il termine massimo si ricava dall'obbligo di notificare la citazione entro due mesi dal pignoramento e tra tre ed un mese prima dell'udienza (c.p.c.e., art. R 322-4)

³³⁹ Cass. 2e civ., 27 mai 2004, *Bull. Civ.*, II, n. 257

³⁴⁰ Cass. 2e civ., 23 oct. 2008, n. 08-13.404, *Bull. Civ.*, II, n. 226

³⁴¹ *"Tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière dans les conditions fixées par le présent livre et par les dispositions qui ne lui sont pas contraires du livre Ier"* tradotto "Tutti i creditori che abbiano un titolo esecutivo attestante un credito liquido ed esigibile, possono effettuare un pignoramento immobiliare alle condizioni stabilite in questo libro e sulla base delle disposizioni che non sono contrarie a questo libro"

³⁴² *"Lorsque la poursuite est engagée en vertu d'une décision de justice exécutoire par provision, la vente forcée ne peut intervenir qu'après une décision définitive passée en force de chose jugée"* tradotto "Quando il procedimento è iniziato in virtù di una decisione provvisoriamente esecutiva, la vendita forzata non può intervenire che dopo una decisione definitiva passata in giudicato"

³⁴³ *"Sauf dispositions législatives particulières, la saisie immobilière peut porter sur tous les droits réels afférents aux immeubles, y compris leurs accessoires réputés immeubles, susceptibles de faire l'objet d'une cession"* tradotto "Salvo il caso di disposizioni legislative speciali, il sequestro di beni immobili può riguardare tutti i diritti reali riguardanti gli immobili, compresi gli accessori ritenuti immobili, suscettibili di essere oggetto di cessione."

esecutivo definitivo e se l'immobile è pignorabile. La giurisprudenza è concorde nel ritenere che le verifiche condotte d'ufficio non possano essere estese ad altri elementi, eccetto quelli espressamente previsti dalla disposizione in esame. Ciò significa, per esempio, che il giudice non può modificare l'importo del credito o controllare il rispetto del termine della citazione a comparire di propria iniziativa, ma solo su istanza di parte³⁴⁴.

Contenuto eventuale dell'udienza sono invece le contestazioni e le domande incidentali che possono essere sollevate da debitore, creditori iscritti ed anche soggetti terzi alla procedura. Le contestazioni vengono definite come strumenti di difesa contro la domanda del creditore procedente, quindi vi rientrano non solo i casi in cui si mette in discussione da principio l'esecuzione, perché per esempio si ritiene che il titolo esecutivo sia invalido, ma anche le eccezioni relative alla procedura³⁴⁵. Con queste ultime si contesta la validità o regolarità di un atto dell'esecuzione, come il registro delle condizioni di vendita, ricordando che l'impugnazione del prezzo di vendita deciso dal creditore spetta solo al debitore. Possono essere relative anche al mancato rispetto dei termini prescritti dalla procedura esecutiva, la cui sanzione può essere l'irricevibilità, la caducità dell'atto o la decadenza dall'esercizio di un diritto.

Le domande incidentali si dividono in tre tipologie: reconventionnelle con cui non solo si richiede il rigetto della domanda del creditore, ma l'ottenimento di un vantaggio, come nel caso in cui venga presentata l'istanza di autorizzazione alla vendita amichevole. Le domande additionnelles sono quelle con cui una parte modifica la sua pretesa, per esempio quando il creditore chiede che il versamento dei canoni di affitto sia effettuato non più nelle mani del debitore, ma di un terzo sequestratario³⁴⁶, infine, l'intervention è una domanda sollevata da un soggetto terzo rispetto alla procedura, nel caso in cui si voglia partecipare alla distribuzione del prezzo di vendita dell'immobile, o si voglia sottrarre un bene dalla procedura

³⁴⁴ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 640

³⁴⁵ Cayrol N., *Droit de l'exécution*, op. cit., p. 290

³⁴⁶ *Ibidem*, p. 291

esecutiva (domande de distraction). Contestazioni e domande incidentali presentano delle caratteristiche comuni, poiché si tratta di atti scritti, redatti e sottoscritti da un avvocato iscritto al barreau del tribunale competente, poi depositati in cancelleria. Vi è un caso in cui non è necessario coinvolgere il proprio avvocato e redigere un atto scritto, cioè quello in cui il debitore chiede di procedere con vendita amichevole, perché questa domanda può essere presentata anche verbalmente in udienza, senza il ministero di un legale³⁴⁷. Sulla base dell'articolo R 322-15 c.p.c.e., sia le contestazioni che le domande incidentali non possono essere presentate dopo l'audience d'orientation, pena l'irricevibilità e la giurisprudenza ha interpretato molto restrittivamente questa disposizione al fine di evitare contestazioni puramente derogatorie³⁴⁸. Fanno eccezione le contestazioni relative agli atti successivi a questa udienza, queste infatti sono ricevibili, a patto che siano sollevate entro 15 giorni dalla notificazione, salvo casi particolari individuati espressamente da legge³⁴⁹. Nella pratica si sono verificati casi di debitori che hanno contestato la rigida interpretazione di questa norma, ritenendola una violazione dell'articolo 6 della CEDU, ma la Cassazione si è rifiutata di sostenere questa argomentazione³⁵⁰. Al contrario, per quanto riguarda i terzi rispetto alla procedura, la Corte ha statuito che l'obbligo di sollevare contestazioni e domande incidentali entro l'udienza a pena di irricevibilità non sia applicabile, giustificandolo con il fatto che i terzi sanno che è in corso una procedura esecutiva, ma non ne conoscono lo svolgimento, quindi nemmeno la data dell'udienza³⁵¹. È molto importante che, nel momento in cui vengono sollevate le contestazioni, il giudice decida su queste e la sua statuizione confluisca nel jugement d'orientation, anche se viene contestato dal debitore l'importo del credito vantato dal precedente. Infatti, in questo caso, il giudice non può rifiutarsi di decidere

³⁴⁷ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 641

³⁴⁸ *Ibidem*, pp. 642-643

³⁴⁹ Vedi le modalità di contestazione delle offerte presentate all'asta dell'articolo R 322-59 c.p.c.e.

³⁵⁰ Cass. 2e civ., 17 nov. 2011, n. 10-26.784, *Bull. Civ.*, II, n. 214

³⁵¹ Cass. 2e civ., 4 déc. 2014, *RD bancaire*, 2015, n. 51

basandosi sull'insufficienza di prove a lui presentate³⁵², come dichiarato dalla Cassazione che già in una sentenza del 2016 aveva riconosciuto in capo all'autorità giudiziaria il compito di verificare l'importo del credito, se ne è fatta istanza³⁵³.

A questo punto al giudice non resta che sciogliere l'alternativa tra vendita amichevole o forzata, riportando la sua decisione nel *jugement d'orientation* che in Francia rappresenta l'unico esito possibile dell'udienza di comparizione. Quindi mentre in Italia il giudice emette un'ordinanza di delega, ad oggi la regola, o un'ordinanza di vendita, dirigendo così lui stesso le operazioni di vendita, nel sistema francese è previsto un unico provvedimento che può contenere due modalità diverse di vendita, senza la previsione di dover nominare un terzo professionista per la successiva fase della procedura.

Il *jugement d'orientation* è disciplinato dall'articolo R 311-7 c.p.c.e.³⁵⁴ nonché dalle disposizioni di diritto comune non contrarie del libro I dello stesso codice e del codice di procedura civile. Oltre alle menzioni proprie di ogni sentenza, in esso deve essere indicato l'importo del credito rivendicato dal creditore suddiviso in capitale, interessi ed altri accessori³⁵⁵, ricordando che la cifra potrebbe essere

³⁵² Cass. 2 civ., 11 mai 2017, n 16-16.106, P+B: JurisData n 2017-008844

³⁵³ Laporte C., *Fixation de la créance du poursuivant dans la procédure de saisie immobilière*, in *Procedures*, n.8, 2017, p. 16

³⁵⁴ "Les jugements sont, sauf disposition contraire, susceptibles d'appel. L'appel est formé dans un délai de quinze jours à compter de la notification qui en est faite. Sous réserve des dispositions de l'article R. 322-19 et sauf s'il est recouru à la procédure à jour fixe, l'appel est jugé selon la procédure prévue à l'article 905 du code de procédure civile. La notification des décisions est faite par voie de signification. Toutefois, lorsqu'en vertu d'une disposition particulière le juge de l'exécution statue par ordonnance rendue en dernier ressort, sa décision est notifiée par le greffe simultanément aux parties et à leurs avocats. Il en va de même pour la notification du jugement d'orientation vers une vente amiable lorsque le débiteur n'a pas constitué avocat et des décisions rendues en application des articles R. 311-11 et R. 321-21. Les jugements statuant sur les contestations ou les demandes incidentes ne sont pas susceptibles d'opposition." tradotto "Le sentenze sono, salvo diversa disposizione, soggette a ricorso. L'appello è presentato entro 15 giorni dalla notifica effettuata. Fatte salve le disposizioni dell'art R322-19 e salvo che si ricorra alla procedura a giorni fissi, il ricorso è esaminato secondo le modalità di cui all'art 905 cpc. La comunicazione delle decisioni è effettuata mediante notificazione. Tuttavia, quando in virtù di una disposizione speciale il giudice dell'esecuzione statuisce mediante ordinanza definitiva, tale decisione è notificata dalla cancelleria simultaneamente alle parti ed ai loro avvocati. Lo stesso vale per la notifica del *jugement d'orientation* a una vendita amichevole quando il debitore non ha nominato un avvocato e per le decisioni rese ex art R311-11 e 21. Le sentenze che decidono su obiezioni o domande incidentali non sono soggette ad opposizione"

³⁵⁵ C. pr. exéc., art. R 322-18, "Le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires" tradotto "La sentenza d'orientation menziona l'importo del credito del precedente suddividendolo in capitale, costi, interessi ed altri accessori"

diversa da quella pubblicata nel registro delle condizioni di vendita, qualora questo importo sia stato oggetto di contestazione in udienza.

Se durante l'udienza o precedentemente il debitore ha presentato un'istanza di vendita amichevole, il giudice deve valutare se questa possa essere portata a termine a condizioni soddisfacenti, tenuto conto della situazione del bene, delle condizioni del mercato e della diligenza del debitore, prima procedere con l'autorizzazione. Se queste valutazioni hanno esito positivo e si accoglie l'istanza del debitore, la sentenza emessa dal giudice deve contenere le condizioni a cui avverrà la vendita. In particolare, si individua il prezzo al di sotto del quale il bene non può essere venduto ed altre indicazioni da seguire³⁵⁶. Nel jugement inoltre il giudice impone anche un termine entro il quale concludere l'affare fissando la data dell'udienza in cui si accerterà l'avvenuta vendita alle condizioni disposte nel jugement d'orientation, data che non può eccedere i quattro mesi. Se la vendita non è andata a buon fine in questo periodo o non rispetta i requisiti imposti dall'autorità giudiziaria, allora riprende la procedura esecutiva attraverso la vendita forzata.

Se invece non è fatta istanza di vendita amichevole o è stata rigettata, il giudice procede con la fissazione delle modalità di vendita forzata, specificando anche il giorno, compreso tra due e quattro mesi dalla pronuncia, in cui si procederà con l'aggiudicazione. Su richiesta del creditore procedente, determina anche le modalità di visita dell'immobile per i futuri acquirenti³⁵⁷.

³⁵⁶ C. pr. exéc., art. R 322-21, 1°, "*Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente*" tradotto "Il giudice dell'esecuzione che autorizza la vendita amichevole fissa l'importo del prezzo al di sotto del quale l'immobile non può essere venduto tenendo conto delle condizioni economiche del mercato, nonché, se necessario, le condizioni particolari di vendita."

³⁵⁷ C. pr. exéc., art. R 322-26, "*Lorsque le juge de l'exécution ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision. Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant*" tradotto "Quando il giudice dell'esecuzione ordina la vendita forzata, fissa la data dell'udienza che si terrà entro 2 o 4 mesi dalla data della sua decisione. Il giudice determina le modalità di visita dell'immobile alla domanda del creditore procedente"

Come ha sottolineato la giurisprudenza, le parti non possono decidere quale tipologia di vendita adottare, perché se il giudice dispone la vendita forzata, non si può optare per una liquidazione di carattere amichevole pur essendoci il consenso di tutti i soggetti coinvolti nella procedura³⁵⁸.

Indipendentemente dal contenuto, il provvedimento va notificato dall'ufficiale giudiziario in via preliminare agli avvocati delle parti, mentre nel caso in cui il debitore non abbia nominato un legale, avendo fatto istanza di vendita amichevole, si procede con la notifica mediante la cancelleria sia alle parti che ai propri legali³⁵⁹.

Come tutte le sentenze, salvo disposizioni contrarie, anche il jugement d'orientation è suscettibile d'appello, entro 8 giorni dal momento della sua notificazione per garantire sempre la celerità della procedura. L'oggetto dell'appello è vario: i creditori possono contestare l'autorizzazione alla vendita amichevole o le condizioni statuite per la vendita, mentre il pignorato può reclamare il rifiuto di una vendita amichevole³⁶⁰. Questo tipo di appello non ha effetto sospensivo, come previsto per gli appelli in generale nel codice di procedura civile, al fine di evitare ricorsi a carattere meramente dilatorio³⁶¹, inoltre ha un effetto devolutivo limitato perché i giudici di secondo grado sono aditi solamente per riesaminare le questioni già dibattute davanti al giudice dell'esecuzione. La conseguenza è che non possono essere formulate contestazioni per la prima volta davanti alla corte di appello. Ciò vale non solo per il debitore, ma per qualsiasi parte coinvolta nella procedura³⁶².

Nel caso in cui il ricorso riguardi una sentenza che dispone la vendita per aggiudicazione, la corte deve decidere al più tardi entro un mese prima della data di udienza per le operazioni di vendita.

³⁵⁸ Cass. 2e civ., 9 aprl. 2015, *Gaz. Pal.*, 25-28 mai 2015, n. 13

³⁵⁹ C. pr. exéc., art. R 311-7

³⁶⁰ Guinchard S., Moussa T. (sous la direction de), *Droit et pratique des voies d'exécution*, op. cit., p. 1726

³⁶¹ Bourin G., Cardini C., *Les incidences de l'appel du jugement d'orientation ordonnant la vente force de l'immeuble*, in <http://magat.francois.free.fr>, 2008

³⁶² Cass 2 civ., 22 juin 2017, n 16-18.343, P+B: JurisData n. 2017-012277, in Laporte C., *Contestations et demandes incidentes*, in *Procedures*, n. 8, 2017, p. 15

Infine, il jugement d'orientation deve essere pubblicato nel registro immobiliare mediante l'apposizione di una nota a margine della copia dell'atto di pignoramento³⁶³.

3.1.3 Funzioni comuni, esiti espressione di percorsi differenti

Dall'analisi delle due udienze al centro della procedura esecutiva e che vedono per la prima volta formalmente coinvolto il giudice, si può trarre qualche riflessione. Entrambe svolgono tre funzioni principali: verificare il corretto svolgimento dell'esecuzione condotta fino a quel momento, permettere alle parti di impugnare gli atti ritenuti invalidi fino a contestare l'esistenza dell'esecuzione stessa, infine delineare le modalità delle future operazioni di vendita. Quest'ultima decisione, presa dal giudice dell'esecuzione, confluisce nel provvedimento che conclude l'udienza e che esprime la diversità dei percorsi delle due procedure. Da una parte c'è un legislatore che ha incentivato il ricorso al professionista delegato, quale soggetto terzo competente in grado di portare a termine in modo rapido ed efficiente l'esecuzione, sempre sotto la direzione ed il controllo del giudice. A ciò si aggiunge la scelta di prediligere la vendita senza incanto piuttosto che quella con l'incanto, che può essere adottata dal giudice, su motivazione, solo a determinate condizioni.

Dall'altra il legislatore francese resta saldo nella decisione di mantenere una procedura a carattere giurisdizionale, il cui garante è il giudice dell'esecuzione e che non vede il coinvolgimento di terzi professionisti nelle operazioni di vendita. Certo il metodo privilegiato è quello della vendita amichevole, di cui il protagonista, sotto la direzione dell'autorità giudiziaria, è il debitore stesso, ma in caso di mancata richiesta o insuccesso nel trovare un offerente, la vendita forzata all'asta riprende.

³⁶³ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 731

Quindi, con l'udienza di comparizione già traspasano le diverse scelte di percorso, in relazione alla fase liquidativa, che i due ordinamenti nazionali hanno intrapreso.

3.2 Una modalità di vendita propria del diritto francese: la vente amiable

Arrivati alla fase delle operazioni di vendita, si è deciso di approfondire prima di tutto una modalità di conclusione del processo esecutivo tipica del sistema francese e sconosciuta a quello italiano. Mentre infatti in Italia il legislatore, dopo le recenti riforme, ha incentivato il ricorso alla vendita senza incanto, che pur sempre è una vendita forzata di regola condotta dal professionista delegato, in Francia, dopo le modifiche apportate all'esecuzione immobiliare si è preferito promuovere la così detta *vente amiable*. La dottrina la definisce come la più grande innovazione apportata nel 2006 alla procedura esecutiva immobiliare, già adottata per le esecuzioni mobiliari e diffusa in altri Paesi europei, come il Belgio³⁶⁴. Prima della sua introduzione, l'unica modalità di vendita ammessa da legge era l'asta pubblica, considerata come il congruo mezzo per ottenere un giusto prezzo dalla liquidazione del bene pignorato, ma nella pratica questo risultato spesso non era raggiunto. Infatti, da un rapporto d'inchiesta condotto da l'*inspection générale des finances* e dall'*inspection des services judiciaires* era emerso come un quarto degli aggiudicatari che rivendevano il bene entro i due anni dall'acquisto, riuscivano ad ottenere un importo in media superiore al 70% rispetto al prezzo d'acquisto, tenendo in considerazione però che potevano essere stati apportati nel frattempo dei miglioramenti al bene tali da aumentarne il valore e che si stava in quegli anni verificando un forte aumento del mercato immobiliare³⁶⁵. Consapevole di ciò, il legislatore ha deciso dunque di affiancare

³⁶⁴ Hoonakker P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 393

³⁶⁵ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 648

alla vendita per aggiudicazione un ulteriore metodo di liquidazione che è quello della vente amiable su autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

I punti di forza della vendita amichevole sono principalmente tre: è una procedura meno traumatizzante per il pignorato, in quanto lui stesso è direttamente coinvolto nell'operazione di liquidazione di cui negozia i termini, permette di ridurre le spese dell'esecuzione e soprattutto garantisce, generalmente, una vendita a miglior prezzo rispetto ad una vendita forzata condotta in tribunale³⁶⁶.

Non si deve però commettere l'errore di assimilare questa vendita a quella che si definisce volontaria, in cui il proprietario decide spontaneamente di liquidare il proprio bene, perché comunque la vendita amichevole si realizza nell'ambito di una procedura esecutiva su di un immobile pignorato. Come la vendita volontaria, si basa sulla volontà delle parti, ma ciò non è sufficiente perché, per proteggere gli interessi dei creditori, è necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione e un suo controllo sulla realizzazione³⁶⁷.

3.2.1 Le condizioni della vendita amichevole

Per poter procedere con la vendita amichevole è prima di tutto necessario presentare la domanda al giudice dell'esecuzione. Solo il debitore ha questa facoltà, cosicché il giudice non può disporre d'ufficio la vendita amichevole ed i creditori, anche se ne hanno interesse, non possono presentare l'istanza per ottenerla. Al contrario, nel diritto belga lo stesso creditore procedente è legittimato a sollecitare la vendita amichevole ed il giudice la ordina se non è contraria agli interessi delle parti³⁶⁸. Due sono i momenti in cui l'autorizzazione può essere richiesta: all'audience d'orientation, come solitamente accade, o prima della citazione a comparire in udienza. Nel primo caso la domanda viene

³⁶⁶ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 732

³⁶⁷ Hoonakker P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 394

³⁶⁸ Art. 1580 bis e ter del Code judiciaire belge

presentata dal debitore anche oralmente, senza il ministero di un avvocato e questo è il momento ultimo per proporla, perché successivamente la domanda sarà dichiarata irricevibile. La Cassazione, in una recente sentenza, ha dichiarato ammissibile che la richiesta sia presentata in udienza oralmente, quindi senza memoria scritta, anche da parte dell'avvocato del debitore³⁶⁹.

Il secondo caso si prospetta di solito quando l'esecutato conosce già un possibile acquirente disposto ad acquistare l'immobile ed un'autorizzazione immediata del giudice, senza attendere l'udienza, permetterebbe di risparmiare tempo ed evitare delle spese di procedura, soprattutto se ancora non è stato elaborato il registro delle condizioni di vendita³⁷⁰. Questa ipotesi però richiede la costituzione di un avvocato e la comunicazione della richiesta a tutti i creditori, per questo accade più raramente che il debitore decida di fare istanza prima dell'udienza, in quanto maggiori sarebbero gli oneri a suo carico. Sulla base di quanto statuito all'articolo R 322-15, 2° c.p.c.e.³⁷¹ il giudice concede l'autorizzazione solo se ritiene che la vendita possa essere portata a termine a condizioni soddisfacenti, tenuto conto della situazione del bene, delle condizioni di mercato e della diligences éventuelles du débiteur ed è necessario che il debitore motivi la sua domanda, dia al giudice le informazioni adeguate al fine di sciogliere l'alternativa tra l'ammettere la richiesta o rigettarla. Per esempio, se il debitore non ha presentato alcuna prospettiva di vendita del bene, non ha effettuato alcuna ricerca prima dell'udienza di comparizione, o non ha fatto pervenire una stima del bene, la domanda viene rigettata perché il giudice è messo nell'impossibilità di assicurare che il bene possa essere venduto a condizioni soddisfacenti. Al contrario l'autorizzazione sarà accordata se è presentato un progetto di vendita serio che

³⁶⁹ Cass. 2 civ., 7 apr. 2016, n 15-14.856, F-P+B: JurisData n. 2016-006433

³⁷⁰ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 734

³⁷¹ "Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur"

assicuri la soddisfazione integrale dei creditori³⁷². Dunque, l'onere della prova ricade sull'esecutato.

La seconda condizione per la vente amiable è l'autorizzazione del giudice d'esecuzione, mediante un provvedimento che deve essere notificato alle parti ed ai loro avvocati. Se viene concessa, il giudice fissa l'importo minimo a cui il bene deve essere venduto sulla base della situazione di mercato e, se del caso, le condizioni particolari della vendita³⁷³. Quello che la dottrina si chiede è come possa il giudice avere a disposizione sufficienti informazioni per poter statuire su queste condizioni, proponendo di nominare un esperto, terzo alla procedura, che lo istruisca su questi punti³⁷⁴. Gli svantaggi di una tale scelta sarebbero l'allungarsi delle tempistiche del processo ed un aumento dei costi di procedura, per questo la soluzione più condivisa è che in caso di dubbi il giudice chieda consigli a professionisti del settore immobiliare, senza ricorrere ad un'investitura formale. Si consideri che solitamente il debitore produce delle attestazioni o stime di professionisti del settore immobiliare, quali agenti immobiliari o notai, come raccomandato dalla circolare CIV/17/06 del 14 novembre 2006³⁷⁵. Non deve stupire che sia affidato all'autorità giudiziaria la fissazione del prezzo, perché comunque si vuole garantire la soddisfazione dei creditori, evitando che il debitore tragga un profitto da questa modalità di vendita³⁷⁶. Inoltre, su domanda del creditore procedente, il giudice determina l'importo delle spese del procedimento, dopo averle tassate, spese che saranno pagate direttamente dall'acquirente con il versamento del prezzo di vendita³⁷⁷.

³⁷² *Ibidem*, p. 735

³⁷³ C. pr. exéc., art. R 322-21, 1°, vedi nota 352

³⁷⁴ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 652

³⁷⁵ Laporte C., *Vente amiable*, in *Procédures*, n. 5, 2017, pp. 34-35

³⁷⁶ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 653

³⁷⁷ C. pr. exéc., art. R 322-24, "Le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir, contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de vente. Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente" tradotto "Il notaio incaricato di redigere l'atto di vendita può ottenere, dietro ricevuta, la consegna da parte del creditore procedente dei documenti raccolti per la preparazione del registro delle condizioni di vendita. Le spese e tasse sono versate direttamente dall'acquirente in aggiunta al prezzo di vendita"

Quanto alla durata, tema caro al legislatore francese, di questa operazione, la legge impone al giudice di fissare entro quattro mesi, quale termine perentorio, la data della audience de rappel in cui viene presentato l'atto di vendita e se accolto si conclude con successo l'esecuzione oppure, constatata l'inadempienza del debitore, si ordina la prosecuzione della vendita forzata. È possibile posticipare il termine, concedendo al debitore un massimo di altri tre mesi, solo nell'ipotesi in cui il debitore provi l'esistenza di un impegno scritto di acquisizione, così che il tempo ulteriore a sua disposizione sia impiegato esclusivamente per la redazione dell'atto di vendita³⁷⁸ e comunque la concessione è a discrezione del giudice, su cui non incombe alcun obbligo. In caso di accoglimento della proroga, viene fissata un'altra audience de rappel eccezionale per formalizzare la vendita. Sia il termine ordinario che quello di tre mesi hanno carattere imperativo, di modo che il giudice non possa derogarvi disponendo una sospensione del procedimento³⁷⁹.

Se invece non viene data l'autorizzazione, le conseguenze del rifiuto variano a seconda del momento in cui è presentata la domanda: se è stata proposta in udienza di comparizione il giudice fissa la data per procedere con le operazioni di vendita forzata, se è fatta prima il processo prosegue con il suo corso, con il rischio che il creditore non sia più in tempo per comunicare la citazione a comparire, con conseguente inefficacia dell'ingiunzione di pagamento. La dottrina allora propone di considerare questa fattispecie come un motivo legittimo di ritardo del creditore ai sensi dell'articolo R 311-11, 3° c.p.c.e.³⁸⁰.

³⁷⁸ C. pr. exéc., art. R 322-21, 3-4°, "Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois. A cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois" tradotto "il giudice stabilisce la data dell'udienza in cui si attesterà la realizzazione dell'affare entro un periodo non superiore a 4 mesi. A questa udienza, il giudice non può accordare un termine supplementare a meno che il richiedente esibisca un impegno scritto di acquisizione e al fine di permettere la redazione e la conclusione dell'atto di vendita. Questo periodo non può superare i tre mesi."

³⁷⁹ Cass. 2e civ., 13 janv. 2012, n. 11-13495, *Bull. Civ.* 2012, II, n. 12

³⁸⁰ Hoonakker P., *Procedures civiles d'exécution*, op. cit., pp. 395-396

3.2.2 Alla ricerca di un acquirente

L'articolo R 322-22, 1° c.p.c.e.³⁸¹ prevede l'onere per il debitore di adoperarsi con la diligenza necessaria per portare a termine il contratto di vendita, ma non dice nello specifico quali siano i compiti che devono essere adempiuti, come affidare il mandato ad un agente immobiliare, occuparsi della pubblicità, annunciare la vendita tramite affissione o ricorrendo ai siti internet. Nel concetto di diligenza necessaria dunque vanno incluse tutte quelle operazioni essenziali per individuare un acquirente e concludere un contratto di vendita³⁸². L'obiettivo è quello di ottenere almeno un impegno scritto di acquisizione da presentare all'audience de rappelle, così da poter ricevere il tempo supplementare di tre mesi per la sottoscrizione dell'atto autentico.

È importante ricordare che, nel caso in cui l'immobile sia legittimamente occupato da un terzo, il debitore deve imperativamente rispettare il diritto di prelazione riconosciuto da legge all'occupante in buona fede, pena la nullità della vendita amichevole³⁸³. Quindi prima di ricercare un acquirente, l'offerta di vendita deve essere presentata al soggetto che regolarmente risiede nel bene oggetto di pignoramento.

Se nel corso dei quattro mesi il debitore non si dimostra diligente, in qualunque momento il creditore può condurlo davanti al giudice per provarne la negligenza e chiedere la ripresa dell'esecuzione forzata mediante fissazione della data dell'udienza di aggiudicazione entro ulteriori 4 mesi³⁸⁴. La decisione, che attesta

³⁸¹ "Le débiteur accomplit les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable." tradotto "Il debitore adotta la diligenza necessaria per concludere la vendita amichevole"

³⁸² Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 738

³⁸³ Gilliot H., Pelletier S., *Le traitement de l'occupant dans le cadre d'une saisie immobilière*, op. cit., p.10

³⁸⁴ C.pr.exéc., art. R 322-22, 2-3-4°, "Le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée. Lorsque la reprise de la procédure est postérieure à l'audience d'orientation, le juge fixe la date de l'audience d'adjudication qui se tient dans un délai compris entre deux et quatre mois. La décision est notifiée au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits. La décision qui ordonne la reprise de la procédure n'est pas susceptible d'appel." tradotto "Rende conto al creditore procedente, su sua richiesta, sul percorso compiuto a tal fine. Il creditore può in ogni momento convocare il debitore davanti al giudice per far constatare la sua inadempienza e ordinare la ripresa della procedura con vendita forzata. Quando la ripresa del procedimento è successiva all'udienza di cognizione, il giudice fissa la data

l'inadempienza del debitore ed il conseguente proseguimento dell'esecuzione forzata, non può essere oggetto di appello, ma la giurisprudenza, come commentato dal giurista Laporte³⁸⁵, ha ritenuto percorribile la via dell'impugnazione mediante ricorso in Cassazione, salvo la presenza di disposizioni speciali che escludano questa possibilità³⁸⁶.

La vendita amichevole si conclude con atto notarile, come avviene per tutti i trasferimenti di proprietà relativi ad un immobile, con pubblicazione sotto forma di nota a margine dell'ingiunzione di pagamento³⁸⁷. Essendo però un atto che interviene e va a concludere una procedura esecutiva, sono previste alcune regole particolari, a partire da quelle che ne disciplinano il contenuto. Il contratto di vendita infatti deve rispettare le condizioni disposte dal giudice nel *jugement d'orientation*, pena l'invalidità dell'atto con assunzione di responsabilità da parte del notaio stesso³⁸⁸. Al contrario, il notaio non è tenuto a seguire le clausole riportate nel registro delle condizioni di vendita, ma non riprese dal giudice dell'esecuzione nella sua sentenza³⁸⁹. Lui stesso, prima di sottoscrivere l'atto, deve accertarsi che sia stato depositato presso la *Caisse des dépôts et consignation* sia il prezzo che le spese di vendita e che sia provato il pagamento dei costi di procedura soggetti a tassazione³⁹⁰.

dell'udienza di aggiudicazione che si terrà entro un periodo compreso tra due e quattro mesi. La decisione è notificata al debitore pignorato, al creditore procedente e al creditore iscritto. La decisione che ordina la ripresa della procedura non è suscettibile di appello."

³⁸⁵ Laporte C., *Recours contre le jugement consistant l'échec de la vente amiable*, in *Procedures*, n.3, 2016, p. 22

³⁸⁶ Cass 2 civ., 7 janv. 2016, n 14-26.275, F-D: JurisData n 2016-002258

³⁸⁷ Décr. 14 oct. 1955, art. 80

³⁸⁸ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 656

³⁸⁹ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 740

³⁹⁰ C. pr. exéc, art. L 322-4, "L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente auprès de la Caisse des dépôts et consignations et justification du paiement des frais taxés." tradotto L'atto notarile di vendita è redatto solo a seguito del deposito del prezzo e delle spese di vendita presso la *Caisse des depots et consignations* e della prova del pagamento delle spese tassate"

3.2.3 L'approvazione dell'atto e gli effetti della vendita amichevole

Il passo successivo per concludere la vendita amichevole è quello di sottoporre l'atto notarile al controllo del giudice d'esecuzione durante l'audience de rappel, la cui data è fissata, come già detto, nel jugement d'orientation. Due sono le condizioni da verificare: l'effettivo versamento del prezzo ed il rispetto delle disposizioni statuite dal giudice. Solo se la verifica ha esito positivo il contratto di vendita viene convalidato, pubblicato nel registro immobiliare e si procede con la cancellazione delle iscrizioni che risultano a capo del debitore³⁹¹, altrimenti viene disposta la ripresa della procedura esecutiva, precedentemente sospesa per tentare la vendita amichevole.

È importante sottolineare che l'effetto traslativo tipico dei contratti di vendita non deriva dall'approvazione dell'atto da parte del giudice, ma dall'atto notarile stesso, per cui si può parlare della convalida giudiziaria come di una condizione sospensiva dell'efficacia della vendita³⁹². La decisione sulla convalida della vendita non è suscettibile di appello, ma si può fare ricorso in Cassazione.

Nonostante l'articolo L 322-3 c.p.c.e.³⁹³ preveda che la vendita amichevole produca gli stessi effetti di una vendita volontaria, trovandoci nel corso di una procedura esecutiva e quindi davanti ad una alienazione forzata, si hanno certe

³⁹¹ C. pr. exéc, art. R 322-25, "A l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, et que le prix a été consigné. Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur. Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel. Le service de la publicité foncière qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes. A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article R. 322-22" tradotto "All'udienza dove è trattata la questione, il giudice verifica che l'atto di vendita sia conforme alle condizioni da lui fissate e che il prezzo sia consegnato. Approva la vendita solo quando le condizioni sono rispettate. Quindi ordina la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca e dei privilegi a capo del debitore. La sentenza così resa non è suscettibile di appello. L'ufficio del registro delle ipoteche che procede alla pubblicazione della decisione la menziona a margine della copia dell'ingiunzione di pagamento pubblicata e procede alla cancellazione delle iscrizioni corrispondenti. Se la vendita amichevole non può essere approvata, il giudice ordina la vendita forzata alle condizioni previste all'art R322-22"

³⁹² Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 742

³⁹³ "La vente amiable sur autorisation judiciaire produit les effets d'une vente volontaire. Elle ne peut pas donner lieu à rescision pour lésion" tradotto "La vendita amichevole su autorizzazione del giudice produce gli stessi effetti di una vendita volontaria. Non si può però ricorrere alla rescissione per lesione."

conseguenze ed effetti propri di questa modalità di liquidazione e derogatori rispetto al diritto comune³⁹⁴. Prima di tutto si realizza la cancellazione automatica di ipoteche e privilegi iscritti nei registri immobiliari su quel bene in capo al debitore, a partire dalla pubblicazione del titolo di vendita. Poi il legislatore ha escluso, in questo caso, il ricorso all'istituto della rescissione per lesione e questa scelta trova la sua logica nel fatto che è affidato al giudice stesso il compito di individuare il prezzo minimo di vendita, quindi si presume che non vada a scegliere un importo infimo, lesivo della controparte³⁹⁵.

Mentre la dottrina è concorde nell'ammettere l'obbligo di consegna e la garanzia d'evizione da parte del debitore anche per la vendita amichevole, maggiori dubbi suscita la possibilità di beneficiare della garanzia per vizi occulti. C'è chi lo esclude applicando la disciplina della vendita forzata anche a questa fattispecie, vedi studiosi come Thery e Perrot³⁹⁶, chi invece la ammette sulla base dell'articolo 1649 del codice civile in cui si esclude tale garanzia solo nel caso di vendite realizzate mediante l'autorità del giudice, quindi secondo un'interpretazione letterale non vi dovrebbe rientrare questo caso.

3.2.4 Riflessioni

Come si avrà modo di vedere nei successivi paragrafi, l'ordinamento italiano non conosce alcuna modalità di vendita che possa essere assimilata alla vendita amichevole, in quanto sia la vendita senza incanto che quella con incanto hanno natura forzata e sono condotte davanti all'autorità giudiziaria o a chi vi è delegato.

Potrebbe essere materiale di riflessione per il legislatore italiano questa tipologia di vendita ibrida, che presenta cioè le caratteristiche di una vendita volontaria,

³⁹⁴ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 658

³⁹⁵ *Ibidem*

³⁹⁶ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 743

senza però perdere i tratti propri di una liquidazione che comunque avviene nel corso di un'esecuzione forzata. Per evitare infatti che il debitore tragga troppo vantaggio dalla negoziazione in prima persona dalla vendita, si è previsto non solo un controllo del giudice a posteriori, cioè una volta conclusa la trattazione, ma anche a priori, poiché lui stesso decide se ricorrere a questo metodo oppure percorrere la strada tradizionale dell'asta pubblica. Inoltre, il sistema francese non rinuncia, nemmeno in questo caso, al rigido formalismo che lo caratterizza, perché il legislatore ha previsto dei tempi ristretti per portare a termine la vendita, di modo da evitare una dilatazione eccessiva della durata della procedura. Così, in quattro mesi dall'udienza di comparizione, il processo esecutivo potrebbe già concludersi con successo e ad un prezzo di vendita più favorevole rispetto a quello di un'asta pubblica. Segue ora l'analisi delle operazioni di vendita forzata nei due sistemi per comprenderne il meccanismo, a partire dalla pubblicità dell'avviso di vendita.

3.3. L'apertura della vendita forzata mediante gli adempimenti pubblicitari

La procedura esecutiva immobiliare è caratterizzata, al fine di soddisfare i creditori, da una vendita forzata del bene che può assumere le forme di una vendita con incanto o senza, in entrambi i casi con la partecipazione di uno o più offerenti e sotto la direzione dell'autorità giudiziaria o, nel caso dell'Italia, del professionista delegato. Nell'analizzare questo momento centrale ed essenziale del procedimento, si ricorre ad una ripartizione compatibile ad entrambi gli ordinamenti: pubblicità dell'avviso di vendita, vendita vera e propria con asta pubblica o non, provvedimento che ha come effetto il trasferimento della proprietà dell'immobile pignorato. Se la struttura del procedimento è simile, si vedrà che tra i due ordinamenti sussistono delle differenze di fondo che potrebbero rendere di fatto uno più efficiente dell'altro in termini di durata e di

esiti favorevoli della liquidazione. Si procede allora con l'analisi della disciplina pubblicitaria propria di ciascun paese.

3.3.1 Gli adempimenti pubblicitari in Italia dopo le recenti riforme

La disciplina dell'avviso di vendita è stata più volte oggetto di intervento del legislatore italiano per adeguarsi allo sviluppo della tecnologia e garantire quindi un'efficace diffusione dell'avviso. Dal combinato disposto degli articoli 490 e 570 c.p.c. si ricava che l'avviso di vendita non deve più essere affisso per tre giorni consecutivi nell'albo del tribunale, ma si ricorre a mezzi di diffusione più capillari, quali i siti internet. In particolare, l'avviso, con tutti i dati che possono interessare i futuri acquirenti, viene inserito nel portale del Ministero della giustizia che prende il nome di portale delle vendite pubbliche³⁹⁷. Questo portale unificato, in funzione dal luglio 2017, permette di ottenere informazioni utili sulle vendite forzate mediante un unico spazio web gestito dal Ministero stesso, senza dover fare affidamento su diversi siti privati. Mentre questa pubblicità è stata resa obbligatoria ed è posta in essere dopo aver dato prova del pagamento³⁹⁸, a seguito della riforma del 2015 è divenuta facoltativa la pubblicazione sui quotidiani, ovvero la pubblicità commerciale che può essere disposta dal giudice d'ufficio o su istanza dei creditori. Ciò significa che il giudice dell'esecuzione valuta discrezionalmente, sulla base della natura dell'immobile, del suo pregio e valore, se ammettere le richieste dei creditori titolati disponendo così la pubblicità sui quotidiani o la pubblicità commerciale, motivando un eventuale rigetto³⁹⁹ e con decisione soggetta ad impugnazione. Resta comunque in capo alle parti la facoltà di ricorrere a forme di pubblicità aggiuntive rispetto a quelle statuite dal giudice

³⁹⁷ Art. 490, I comma, c.p.c.

³⁹⁸ Ad oggi il costo ammonta a 100 euro per lotto, ma il valore è soggetto a rivalutazione triennale in base agli indici Istat ai sensi del nuovo art. 18 bis del d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115

³⁹⁹ Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, op. cit., p. 1302

nel suo provvedimento, ma in questo caso le spese sostenute per la realizzazione non possono considerarsi come spese di procedura⁴⁰⁰.

Se almeno 45 giorni prima dello scadere del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto non si è proceduto con gli adempimenti pubblicitari sul portale, è dichiarata l'estinzione del processo esecutivo⁴⁰¹, a meno che il ritardo non sia imputabile al creditore. Nonostante l'esistenza di un ampio dibattito giurisprudenziale relativo alla natura del termine previsto dal legislatore per gli adempimenti pubblicitari, ad oggi si ritiene più corretto l'orientamento rigoroso che sostiene la natura perentoria di tale termine, soprattutto perché un ritardo nella pubblicità può compromettere la partecipazione dei terzi alla vendita⁴⁰². Si ricorda comunque che in via preliminare l'onere di effettuare la pubblicità ricade sul professionista delegato, in secondo grado sul creditore procedente o gli intervenuti muniti di titolo, sulla base dell'articolo 591 bis c.p.c. Il contenuto dell'avviso di vendita viene regolato all'articolo 570 c.p.c., il quale rimanda all'articolo 555 c.p.c., per cui si deve indicare la natura del bene, il comune in cui è situato, i dati di identificazione catastale, il valore dell'immobile ed il nome del custode. In qualsiasi pubblicità non traspare dunque il nome del debitore, le cui generalità potranno essere richieste direttamente dagli interessati alla cancelleria del tribunale, come ribadito, a seguito di prassi non corrette, anche dal Garante della protezione dei dati personali nel febbraio 2008⁴⁰³.

Quindi da questa disciplina si deduce l'intento del legislatore italiano di cogliere gli inviti sovranazionali relativi all'introduzione nelle procedure esecutive della tecnologia, quale strumento che garantisce una diffusione capillare degli avvisi di vendita così da avere una probabilità maggiore di coinvolgere più offerenti possibili ed avere successo nella vendita.

⁴⁰⁰ Fontana R., Vigorito F., *Le procedure esecutive dopo la riforma: la vendita immobiliare*, op. cit., p. 157

⁴⁰¹ Art. 631 bis, c.p.c.

⁴⁰² Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, op. cit., p. 1305

⁴⁰³ www.garanteprivacy.it, doc. web n. 1490838

3.3.2 La pubblicità in Francia: una piccola apertura verso l'uso della tecnologia

Al fine di mettere al corrente tutte le persone che potrebbero essere interessate alla vendita del bene pignorato, l'articolo R 322-30 c.p.c.e.⁴⁰⁴ impone determinati adempimenti pubblicitari. Ad oggi, gli articoli che delineano questa disciplina vanno da R 322-31 a R 322-38 c.p.c.e., il cui obiettivo è quello di definire un modo di fare pubblicità efficace, in quanto più semplice possibile, rispettoso della dignità del debitore, grazie alla limitazione delle informazioni oggetto di pubblicità, infine economico⁴⁰⁵. Sulla base di queste disposizioni si può distinguere tra una pubblicità di diritto comune, a cui è possibile effettuare delle integrazioni, ed un accordo di natura giudiziaria sulla pubblicità che prede il nome di *aménagement judiciaire*⁴⁰⁶.

La prima è assicurata mediante due diversi avvisi, uno normale ed uno semplificato, redatti dall'avvocato del precedente e pubblicati tra uno e due mesi prima dell'udienza di aggiudicazione. Questo termine, individuato all'articolo R 322-31, 1° c.p.c.e.⁴⁰⁷, è né troppo lontano nel tempo, per evitare che i destinatari della pubblicità si dimentichino le informazioni acquisite, né troppo vicino all'asta, per permettere alle persone interessate di valutare la convenienza dell'affare e pensare ad un eventuale finanziamento per l'acquisto⁴⁰⁸.

L'avviso definito normal è depositato presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione per essere affisso in luoghi del tribunale accessibili al pubblico e contemporaneamente pubblicato in un giornale di annunci legali distribuito nella

⁴⁰⁴ *"La vente forcée est poursuivie après une publicité visant à permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible dans les conditions prévues à la présente section"* tradotto "La vendita forzata è condotta dopo una pubblicità volta a mettere a conoscenza il più alto numero di offerenti alle condizioni previste in questa sezione"

⁴⁰⁵ Couchez G., Lebeau D., *Voies d'exécution*, op. cit., p. 278

⁴⁰⁶ *Ibidem*

⁴⁰⁷ *"La vente forcée est annoncée à l'initiative du créancier poursuivant dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication"* tradotto "La vendita forzata è annunciata su iniziativa del creditore entro un termine previsto tra 1 e 2 mesi prima dell'udienza di aggiudicazione"

⁴⁰⁸ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 747

circostrizione in cui si trova l'immobile.⁴⁰⁹ Il suo contenuto, definito dal legislatore, include sia aspetti relativi alla procedura, come le generalità del creditore procedente e le modalità di presentazione delle offerte, sia riferimenti all'immobile oggetto di vendita, indicando anche gli orari di visita del bene di cui si occupa l'huissier de justice, infine informazioni utili sulla vendita, in particolare quando si terrà, il luogo e la possibilità di prendere visione del registro delle condizioni di vendita. Si tratta quindi di un contenuto più ampio ed articolato rispetto a quanto previsto dall'ordinamento italiano, ma con una caratteristica comune, cioè l'assenza di informazioni sul debitore, a cui in Francia si aggiunge anche l'omissione del carattere forzoso della vendita.

A questo si aggiunge l'avviso semplificato, così denominato per il suo contenuto ridotto rispetto all'avviso normale, la cui realizzazione spetta sempre al creditore. Viene apposto all'ingresso dell'immobile e pubblicato in due edizioni periodiche del giornale a diffusione locale o regionale, alla stessa tariffa di un annuncio ordinario. In base all'articolo R 322-33 c.p.c.e.⁴¹⁰, per provare l'adempimento di queste formalità il creditore deve presentare una copia del giornale in cui è stato

⁴⁰⁹ C.pr.exéc., art. R 322-31, 2-3°, " A cette fin, le créancier poursuivant rédige un avis, en assure le dépôt au greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché sans délai dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public, et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi. L'avis indique: 1° Les nom, prénoms et domicile du créancier poursuivant et de son avocat; 2° La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite; 3° Le montant de la mise à prix; 4° Les jour, heure et lieu de la vente; 5° L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente; 6° L'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution ou au cabinet de l'avocat du poursuivant. L'avis publié dans le journal d'annonces légales ne comporte aucune autre mention" tradotto "A questo scopo il creditore redige un avviso, ne assicura il deposito presso la cancelleria del giudice in modo che possa essere affisso nei locali del tribunale senza ritardo, in un luogo facilmente accessibile al pubblico e fa procedere alla sua pubblicazione su uno dei giornali di annunci legali diffusi nel distretto in cui si trova l'immobile pignorato. L'avviso indica: 1. nome e cognome e domicilio del creditore procedente e del suo avvocato; 2. l'indicazione dell'immobile pignorato e una descrizione sommaria relativa a natura, occupazione eventuale e tutti gli elementi conosciuti relativi alla sua superficie nonché a seconda dei casi, date e orari di visita; 3. l'importo della messa all'asta; 4. giorno, ora e luogo della vendita; 5. l'indicazione che l'asta può essere effettuata solo da un avvocato iscritto all'ordine del *tribunal de grande instance* del luogo di vendita. 6. l'avviso che il registro delle condizioni di vendita può essere consultato presso la cancelleria del giudice o nell'ufficio dell'avvocato dell'accusa. L'avviso pubblicato sul giornale di annunci legali non comporta altre disposizioni

⁴¹⁰ "Il est justifié de l'insertion des avis dans les journaux par un exemplaire de ceux-ci et de l'avis apposé au lieu de l'immeuble par un procès-verbal d'huissier de justice"

pubblicato l'avviso e un processo verbale dell'ufficiale giudiziario che attesti l'affissione nel luogo in cui si trova l'immobile.

Frutto della riforma del 2006 è la facoltà, riconosciuta all'articolo R 322-36 c.p.c.e.⁴¹¹ al creditore procedente ed agli intervenuti, di ricorrere a tutti i mezzi di informazione complementari per annunciare la vendita, senza la necessità di ottenere l'autorizzazione del giudice⁴¹². Dunque, il legislatore ha ritenuto necessario ammettere, per i creditori che sono direttamente interessati a che l'immobile sia venduto al miglior prezzo, la possibilità di prendere l'iniziativa per assicurare all'annuncio di vendita una divulgazione più ampia⁴¹³. Ad esempio, a questo titolo il procedente potrebbe ricorrere a determinati siti internet per pubblicare l'annuncio e garantirne una diffusione capillare. Si ottiene quindi anche l'effetto di un'apertura verso la modernizzazione della pubblicità della vendita forzata, pur restando una facoltà e non un obbligo gravante sulle parti. Le precauzioni, a carattere imperativo, che tuttavia il codice prevede sono due: non far gravare i costi di questa pubblicità complementare sul debitore, quindi non sono riconducibili tra le spese di procedura, non far comparire, nemmeno in questo caso, il nome del debitore o la natura forzata della liquidazione⁴¹⁴. Anche per questa possibilità si riscontrano delle similitudini con il sistema italiano, in quanto si riconosce in capo alle parti la discrezionalità di ricorrere a mezzi ulteriori di pubblicità affinché si raggiungano più soggetti possibili, pur rispettando la privacy dell'inadempiente.

⁴¹¹ *"Le créancier poursuivant ou les créanciers inscrits peuvent, sans avoir à recueillir l'autorisation du juge, recourir à tous moyens complémentaires d'information à l'effet d'annoncer la vente. Ces moyens ne doivent ni entraîner des frais pour le débiteur ni faire apparaître le caractère forcé de la vente ou le nom du débiteur"* tradotto "Il creditore procedente o i creditori iscritti possono, senza dover ottenere l'autorizzazione del giudice, ricorrere a qualsiasi altro mezzo di informazione per annunciare la vendita. Questi mezzi non devono comportare costi per il debitore né mostrare la natura forzata della vendita o il nome del debitore"

⁴¹² Guinchard S., Moussa T. (sous la direction de), *Droit et pratique des voies d'exécution*, op. cit., p. 1758

⁴¹³ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., pp. 748-749

⁴¹⁴ Hoonakker P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 406

La seconda forma di pubblicità è regolamentata all'articolo R 322-37 c.p.c.e.⁴¹⁵ e prende il nome di *aménagement judiciaire*, perché è caratterizzata da una decisione del giudice su ulteriori o diversi adempimenti pubblicitari rispetto a quelli precedentemente citati, a seguito di una richiesta presentata da uno dei creditori partecipanti al processo. La domanda, volta a modificare, integrare o limitare le misure di pubblicità previste dal diritto comune, è presentata in udienza di comparizione, oppure entro due mesi prima della data dell'audience d'adjudication ed il giudice risponde mediante un'ordinanza che non è suscettibile di appello. Per decidere, l'autorità giudiziaria deve tenere in considerazione diversi fattori, come la natura, il valore e la situazione del bene e tutte le circostanze proprie del caso. Ad esempio, se oggetto di vendita è un bene immobile di modesto valore per il quale non ci si aspetta un elevato numero di offerte, il giudice può decidere di limitare le operazioni di pubblicità al fine di diminuirne i costi⁴¹⁶. Se il giudice accoglie la richiesta sollevata dalle parti, l'adempimento degli obblighi pubblicitari concordati è effettuato dallo stesso richiedente ed a sue spese⁴¹⁷.

⁴¹⁵ "Le juge de l'exécution peut être saisi par le créancier poursuivant, l'un des créanciers inscrits ou la partie saisie d'une requête tendant à aménager, restreindre ou compléter les mesures de publicité prévues aux articles R. 322-31 à R. 322-35. La requête est formée, selon le cas, à l'audience d'orientation, deux mois au plus tard avant l'audience d'adjudication ou dans un délai de deux jours ouvrables à compter de la vente. Le juge tient compte de la nature, de la valeur, de la situation de l'immeuble et de toutes autres circonstances particulières. Il peut notamment ordonner: 1° Que soit adjoint aux mentions prévues aux articles R. 322-31 et R. 322-32 toute autre indication ou document relatif à l'immeuble; 2° Que les mesures de publicité soient accomplies par d'autres modes de communication qu'il indique; 3° Que les avis mentionnés aux articles R. 322-32 et R. 322-34 soient affichés au lieu qu'il désigne dans les communes de la situation des biens. Lorsque le juge statue par ordonnance, sa décision n'est pas susceptible d'appel." tradotto "Il giudice dell'esecuzione può essere adito dal creditore procedente, uno dei creditori iscritti o il pignorato per ottenere una modifica, restrizione o integrazione delle disposizioni sulla pubblicità degli articoli R322-31 e 35. La richiesta è presentata, secondo i casi, all'udienza di cognizione, non oltre due mesi prima dell'udienza di aggiudicazione o entro un termine di 2 giorni lavorativi dalla vendita. Il giudice tiene conto della natura, del valore, della situazione dell'immobile e di tutte le altre circostanze peculiari. Può in particolare ordinare: 1. che siano aggiunti ai contenuti previsti agli articoli R322-31 e 32 tutte le altre indicazioni o un documento relativo all'immobile; 2. che le misure di pubblicità siano realizzate mediante altri mezzi di comunicazione indicati; 3. che gli avvisi menzionati all'articolo R322-32 e 34 siano affissi nel luogo che è designato nei comuni in cui è situato il bene. Quando il giudice decide mediante ordinanza, questa non può essere appellata.

⁴¹⁶ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 750

⁴¹⁷ C.pr.exéc., art. R 322-38, "Les mesures de publicité ordonnées par le juge en application de l'article R. 322-37 sont réalisées à la diligence et aux frais avancés de la partie qui les sollicite." tradotto "Le misure di pubblicità ordinate dal giudice in applicazione dell'articolo R322-37 sono realizzate da parte di chi le ha richieste ed a sue spese."

In tutti questi casi è importante che siano rispettati i termini disposti dal legislatore, poiché un eventuale ritardo è sanzionato molto duramente, cioè attraverso la caducazione dell'atto di pignoramento. Nulla è previsto in caso di mancata osservanza delle altre regole che riguardano gli adempimenti pubblicitari, ma la dottrina sembra propendere verso una posizione maggiormente rigida: una pubblicità incompleta o che non rispetta le prescrizioni legali equivale ad una pubblicità inesistente, dunque la pena è, anche in questo caso, l'inefficacia del pignoramento⁴¹⁸.

Infine, per garantire la tutela di coloro che vantino un diritto di prelazione, sono previsti dei meccanismi speciali di pubblicità, ad esempio nel caso in cui l'immobile sia occupato da un locatario in buona fede a cui la legge riconosce un diritto di prelazione⁴¹⁹. Entro un mese prima dell'udienza di aggiudicazione, questo deve essere convocato in udienza dal creditore procedente o dal debitore⁴²⁰ mediante lettera raccomandata⁴²¹, altrimenti il locatario ha diritto di sostituirsi all'aggiudicatario entro il termine di un mese da quando viene a conoscenza dell'avvenuta aggiudicazione. La decisione di sostituirsi, al prezzo ed alle condizioni previste per l'aggiudicatario, è comunicata alla cancelleria del tribunale mediante lettera raccomandata⁴²².

3.3.3 Punti di contatto e differenze

⁴¹⁸ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 662

⁴¹⁹ Loi n. 75-1351 du 31 déc. 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, JORF du 4 janvier 1976, page 191, art. 10

⁴²⁰ Décret n. 77-742 du 30 juin 1977, pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, JORF du 9 juillet 1977, page 3620, art 7, I

⁴²¹ In essa devono comparire le seguenti informazioni: l'importo del prezzo d'asta, il giorno, il luogo e l'ora dell'udienza di aggiudicazione, il tribunale davanti al quale sarà condotta l'udienza, l'obbligo di presentare le offerte per mezzo di un avvocato

⁴²² L. n. 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10, II

Dall'analisi delle due discipline nazionali si evince come i legislatori, anche in questo caso, abbiano preso due strade differenti per garantire la diffusione dell'avviso di vendita. Mentre il legislatore italiano ha affidato questo compito, in via principale ed obbligatoria, ad un portale unificato su internet, accogliendo le raccomandazioni sovranazionali di incentivare l'uso della tecnologia, il legislatore francese è rimasto fedele ai più antiquati mezzi di pubblicità. Quindi in Francia la pubblicità è realizzata mediante le affissioni in tribunale, sull'immobile e le pubblicazioni su quotidiani; solo su discrezionalità del creditore è possibile ricorrere a siti internet. È auspicabile quindi che anche nell'ordinamento francese sia dato maggiore spazio all'uso della tecnologia. Punto di forza di quest'ultimo invece, è la severa pena prevista in caso di inadempimento della pubblicità nei termini stabiliti, ossia la caducazione del pignoramento. Il legislatore italiano ha previsto la stessa sanzione solo nel caso di mancata pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche, senza generalizzarla a tutti i casi di inadempimento pubblicitario, anche se la giurisprudenza sembra aver colmato questa lacuna. Infine, giova precisare che in entrambi i sistemi è lasciata discrezionalità al giudice dell'esecuzione nell'ammettere diversi o ulteriori strumenti di diffusione dell'avviso di vendita, considerando le caratteristiche del bene e le circostanze del caso. Quindi è rimesso al giudice il compito di rendere il più efficace possibile lo strumento pubblicitario e permettere così a tutti gli interessati di venire a conoscenza delle future operazioni di vendita in relazione all'immobile pignorato.

3.4. La procedura di vendita

Una preoccupazione costante di tutti i legislatori in materia di procedura esecutiva è sicuramente la ricerca di una formula liquidativa ideale che contemperi le esigenze di tutela dei creditori e del debitore⁴²³. A tal scopo negli

⁴²³ Saletti A., Vincere S., Vanz M. C. (a cura di), *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, op. cit., p. 258

anni, dopo vari interventi, il legislatore italiano ha manifestato una progressiva preferenza nei riguardi della vendita senza incanto, poiché garantisce maggiormente la segretezza delle offerte e limita le forme di abuso che erano proliferate con il meccanismo dell'asta pubblica. Al contrario, il legislatore francese è rimasto fedele all'asta pubblica, come unica modalità di liquidazione dell'immobile. Si procede dunque con l'analisi della disciplina italiana, soffermandosi sulla vendita senza incanto, in quanto, come già sottolineato, oramai l'asta pubblica è un'ipotesi soltanto residuale. Ciò poiché, a seguito del d.l. 12 settembre 2014, numero 132 e del 27 giugno 2015, numero 83, il giudice la può ordinare solo nel caso in cui con tale modalità la liquidazione possa avvenire ad un prezzo superiore della metà al valore del bene, individuato sulla base dei criteri di cui all'articolo 568⁴²⁴ c.p.c. Quindi si è arrivati ad un'abrogazione di fatto della vendita con incanto, espungendo nel frattempo ogni residuo meccanismo di innesco automatico di questa procedura, infatti gli articoli 572 e 573 c.p.c. non la menzionano più, nemmeno in caso di vendita senza incanto andata deserta⁴²⁵.

3.4.1 La nuova vendita senza incanto: la predilezione per la celerità rispetto al conseguimento del miglior prezzo

La vendita senza incanto è caratterizzata dalla presentazione di offerte, da parte di coloro che sono interessati ad acquistare il bene, entro un termine stabilito dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120, pur non trattandosi di un termine perentorio⁴²⁶. Chiunque abbia capacità giuridica e processuale può presentare un'offerta, personalmente o tramite avvocato, ovvero per persona da nominare. In quest'ultimo caso

⁴²⁴ Art. 503, II comma; art. 569, III comma, c.p.c.

⁴²⁵ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., pp. 1138-1139

⁴²⁶ Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, op. cit., p. 1319

l'avvocato è tenuto a dichiararlo e se si aggiudica il bene deve comunicare, entro tre giorni, il nome della persona per la quale è stata fatta l'offerta alla cancelleria depositando il mandato, altrimenti diverrà lui stesso aggiudicatario. Anche il creditore può essere offerente, al contrario del debitore che non può assumere tale qualifica ai sensi degli articoli 571 e 579 c.p.c., pena la nullità dell'offerta e dell'eventuale aggiudicazione, secondo l'interpretazione della dottrina prevalente⁴²⁷. Al di fuori del codice di rito, sono inoltre elencati ulteriori divieti di acquisizione della qualifica di aggiudicatario, in particolare all'articolo 1471 c.c. che si traduce, nell'ambito del processo esecutivo, nell'interdizione per il giudice stesso, il professionista delegato, il cancelliere, l'ufficiale giudiziario che ha eseguito il pignoramento ed il custode dei beni pignorati. Quest'ultimo, pur non essendo espressamente contemplato dalla norma, la giurisprudenza lo considera quale *longa manus* dell'organo giudiziario, essendogli affidato l'esercizio temporaneo di una funzione pubblica, per cui lo si riconduce al n. 2 dell'articolo 1471 c.c., riguardante gli ufficiali pubblici⁴²⁸.

L'offerta, che non è revocabile salvo l'ipotesi in cui il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed ancora non sia stata accolta, è inefficace qualora prevenga oltre il termine stabilito dal giudice, sia di un importo inferiore ad un quarto rispetto al prezzo di vendita, oppure se l'offerente non presta la cauzione, quale condizione di partecipazione alla vendita, nei termini indicati dal giudice nell'ordinanza⁴²⁹. L'offerta è presentata in una busta chiusa contenente le generalità dell'offerente, i dati identificativi del bene, il prezzo offerto, il termine e le modalità di pagamento del prezzo, a cui si aggiunge un contenuto facoltativo laddove la norma ammette che possa essere incluso ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Sulle buste sono annotati dal cancelliere il nome di chi ha consegnato l'offerta, del giudice o del professionista delegato incaricato della vendita e la data dell'udienza per l'esame delle offerte.

⁴²⁷ Castoro P., *Il processo di esecuzione nel suo aspetto pratico*, Giuffrè, Milano, 2006, p. 618

⁴²⁸ Cass., 21 agosto 1985, n. 4464, in *Mass. Foro it.*, 1985

⁴²⁹ Art. 571, Il comma, c.p.c., come modificato dalla riforma del 2015

Inoltre, una modalità alternativa di presentazione delle offerte è prevista all'articolo 173 quinquies delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, cioè ricorrendo ai sistemi telematici, così da restringere ulteriormente le possibilità di inquinamento della riservatezza nella fase di presentazione dell'offerta. In particolare, questa modalità è una conseguenza dell'articolo 4 del d.l. 59/2016 convertito in l. 119/2016 che dispone che il giudice debba optare per la vendita telematica, salvo che tale modalità risulti pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per la procedura. La disciplina completa della vendita da realizzare interamente, a partire dalla presentazione delle offerte, tramite via telematica, con l'intervento dei gestori telematici ed il collegamento con il portale delle vendite pubbliche, è delineata dal d.m. 26 febbraio 2015, n. 32. Anche in questa fase dunque si riscontra un ammodernamento voluto dal legislatore per usufruire dei vantaggi della tecnologia, senza però perdere di mira la tutela degli interessi delle parti. Quindi ad oggi, visto che il sistema delle vendite telematiche è entrato in funzione a pieno regime il 10 aprile 2018⁴³⁰, la regola è quella della vendita telematica, per cui il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra offerenti, l'incanto ed il pagamento del prezzo, salva diversa motivazione del giudice o del delegato, si realizzano per via telematica.

Nel sistema telematico, per la vendita senza incanto, sono previste tre diverse forme di liquidazione: "la vendita sincrona, in cui i rilanci vengono effettuati esclusivamente in via telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del g.e. e degli offerenti; la vendita sincrona mista, in cui i rilanci possono essere effettuati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che in forma tradizionale, comparendo davanti al g.e.; la vendita asincrona o prolungata, in cui i rilanci vengono effettuati solo in via telematica, in

⁴³⁰ Dal 10 gennaio 2018 è decorso il termine di 90 giorni previsto all'art. 3 *bis* del d.l. 59/2016, dopo il quale le vendite devono essere svolte obbligatoriamente per via telematica. Pur con qualche difficoltà di interpretazione dipendente dal mancato coordinamento tra i termini, dal 10 aprile è entrato in funzione il sistema delle vendite telematiche integralmente.

un certo lasso di tempo e senza la simultanea presenza del g.e. o degli offerenti.”⁴³¹

Nel sistema tradizionale invece, il giorno successivo allo scadere del termine di presentazione dell’offerta, è fissata l’udienza per valutare le offerte pervenute, procedendo con l’apertura delle buste davanti agli offerenti⁴³². È a questo punto, quindi nella fase di deliberazione delle offerte, che traspare come il legislatore abbia preferito garantire la celerità del processo, arrivando alla liquidazione del bene il prima possibile, rispetto all’obiettivo di conseguire il miglior prezzo.

Se prima del d.l. 83/2015 l’offerta non poteva scendere al di sotto del prezzo di vendita statuito dal giudice, pena l’inefficacia dell’offerta, con la modifica al II comma dell’articolo 571 c.p.c. è stata abbassata la soglia di inefficacia. Di conseguenza, anche proporre un importo inferiore a quanto disposto nell’ordinanza di vendita è ammissibile, purché non sia inferiore di oltre un quarto al prezzo base. Questa variazione esprime esattamente le tensioni sottese alla vendita forzata che deve riuscire a conciliare interessi contrapposti⁴³³. Se da un lato questa scelta del legislatore è criticabile perché potrebbe favorire tendenze al ribasso, dall’altro non si può negare che nel contesto esecutivo la corrispondenza tra prezzo di vendita e valore di mercato del bene è solo un obiettivo auspicabile, la cui realizzazione non può pregiudicare il recupero del credito in tempi accettabili ed a condizioni eque. Per tutelare la congruità del prezzo il legislatore ha riconosciuto in capo al giudice dell’esecuzione il potere di rigettare l’offerta inferiore al prezzo di vendita, qualora ritenga che sia possibile conseguire un importo superiore con una successiva vendita o qualora sussistano delle istanze di assegnazione, limitando così eventuali tentativi di speculazione. Nello specifico, la disciplina della deliberazione del giudice si distingue in base alla presenza di un solo offerente, articolo 572 c.p.c., oppure più offerenti, articolo 573

⁴³¹ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 1144

⁴³² Art. 571, IV comma, c.p.c.

⁴³³ Saletti A., Vincere S., Vanz M. C. (a cura di), *Le nuove riforme dell’esecuzione forzata*, op. cit., p. 260

c.p.c. Nel primo caso, a seguito delle modifiche apportate ai commi II e III, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile risultante dall'ordinanza, è sicuramente accolta, dunque un'aggiudicazione obbligata. È stata dunque abrogata la soglia, molto più elevata ed ambiziosa del 120% del prezzo base che ostacolava una rapida chiusura della fase liquidativa. Se invece l'offerta è inferiore, non più di un quarto, al prezzo di vendita, il giudice ha tre possibilità: accogliere l'offerta, ammettere l'istanza di assegnazione, per legge almeno pari al prezzo base⁴³⁴ e proposta anche dieci giorni prima della data di udienza dal creditore oppure, nel caso non vi siano istanze di assegnazione e ritenga che sussista una seria possibilità di ottenere un importo più alto, dispone una nuova vendita senza incanto ed allo stesso prezzo del precedente esperimento. Rispetto alla disciplina previgente, la reiterazione della vendita non è automatica, ma è rimessa alla discrezionalità del giudice che vi ricorre quando ritenga di poter conseguire un prezzo più equo.

Anche la disciplina dell'assegnazione è stata oggetto di importanti modifiche, a seguito dell'abrogazione di fatto della vendita con incanto operata dal nuovo articolo 503, II comma. Prima infatti l'istanza poteva essere presentata dal creditore solo dopo almeno un tentativo di vendita con incanto infruttuoso, preceduto da uno di vendita senza incanto, anch'esso di esito negativo. Se poi il giudice riteneva di non dover accogliere l'istanza, restava o l'amministrazione giudiziaria o un nuovo incanto con abbassamento del prezzo. Oggi invece l'istanza può essere avanzata, per sé o a favore di un terzo⁴³⁵, nel termine di dieci giorni prima della data di udienza di vendita. Ciò permette al creditore di valutare a monte la possibilità di essere soddisfatto con l'assegnazione del bene, senza attendere i lunghi tempi di conclusione della fase liquidativa⁴³⁶.

⁴³⁴ Art. 589 c.p.c.

⁴³⁵ Possibilità introdotta dal d.l. 59/2016 che ha modificato l'articolo 588 c.p.c. e introdotto l'articolo 590 *bis* c.p.c.

⁴³⁶ Saletti A., Vincere S., Vanz M. C. (a cura di), *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, op. cit., p. 265

La riforma del 2015 ha anche riguardato l'articolo 573 c.p.c. che disciplina l'ipotesi in cui si abbiano una pluralità di offerte. La norma oggi prevede che in ogni caso il giudice dell'esecuzione debba invitare gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, inoltre non contiene più il riferimento alla vendita con incanto nell'ipotesi in cui la gara non avesse avuto luogo per mancanza di adesioni degli offerenti. Alla gara, volta ad incoraggiare un innalzamento del prezzo, possono partecipare solo coloro che abbiano presentato offerte valide in base all'articolo 571 c.p.c. Le modalità di svolgimento non sono indicate dal legislatore, ma il giudice nell'ordinanza di vendita deve riportare le prescrizioni essenziali, come la misura minima del rilancio e il termine intercorrente tra un aumento e l'altro. Dall'analisi delle prassi dei vari uffici giudiziari italiani risulta che il modello di gara prevalentemente adottato è simile a quello dell'incanto, con il vantaggio però di avere offerte irrevocabili e della definitività dell'aggiudicazione⁴³⁷, senza possibilità di rilancio.

Indipendentemente dal fatto che questa gara abbia luogo o meno, il compito del giudice è valutare le istanze di assegnazione e la migliore offerta pervenuta, privilegiando le prime nel caso in cui le seconde siano inferiori al prezzo di stima⁴³⁸. È importante sottolineare che per offerta migliore non si intende l'offerta più alta, perché devono essere tenuti in considerazione diversi elementi per la valutazione, quali le cauzioni prestate, le forme, i modi ed i tempi del pagamento ed ogni altro aspetto utile contenuto nell'offerta. Come suggerito dal CSM, è opportuno che i criteri di scelta adottati dal giudice dell'esecuzioni siano riportati in modo chiaro nell'ordinanza di vendita, così da garantirne la conoscenza ai terzi interessati⁴³⁹.

Nel caso in cui l'offerta sia inferiore al prezzo base di vendita, il giudice non procede con la vendita solo quando siano state presentate istanze di

⁴³⁷ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 1183

⁴³⁸ Saletti A., Vincere S., Vanz M. C. (a cura di), *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, op. cit., p. 270

⁴³⁹ Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari, delibera dell'11 ottobre 2017, www.csm.it

assegnazione⁴⁴⁰. Dunque, a differenza di quanto previsto dall'articolo 572 c.p.c., se non sono state presentate istanze di assegnazione, il giudice non può evitare, mediante una nuova vendita, l'aggiudicazione ad un prezzo inferiore rispetto a quello di stima.

3.4.2 Le soluzioni in mancanza di offerte o di istanze di assegnazione

Può accadere che per il bene pignorato non siano presentate offerte, non vi siano domande di assegnazione o il giudice decida di non accoglierle nel corso dei vari tentativi di vendita. Quest'ultima ipotesi, che lascia discrezionalità all'autorità giudiziaria nell'accogliere o meno le istanze, con la disciplina vigente dell'assegnazione e della vendita senza incanto non è più così attuale, almeno quando sussistono i requisiti dell'articolo 589 c.p.c. e le condizioni degli articoli 572 e 573 c.p.c. Restano però plausibili i casi di assenza di offerte e di istanze di assegnazione, allora le soluzioni praticabili sono elencate all'articolo 591 c.p.c., come da ultimo modificato dal d.l. 59/2016: o viene disposta l'amministrazione giudiziaria oppure, con ordinanza, si dispone una nuova vendita con incanto, qualora si ritenga che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene. Se già è poco probabile ottenere un tale risultato quando l'incanto è adottato come primo esperimento di vendita, ancor meno ragionevole è ritenerlo raggiungibile quando in precedenza la procedura liquidativa non abbia attratto offerenti, così da mettere il giudice nella posizione di dover scegliere tra l'amministrazione giudiziaria o una nuova vendita⁴⁴¹.

Il meccanismo di questa modalità di vendita, del tutto residuale, consiste in una gara con offerte in aumento, ossia un'asta, affidata ad un istituto autorizzato o ad

⁴⁴⁰ Art. 573, IV comma, così modificato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla l. 6 agosto 2015, n. 132

⁴⁴¹ Saletti A., Vincze S., Vanz M. C. (a cura di), *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, op. cit., p. 302

un professionista, con le stesse regole di partecipazione della vendita senza incanto. Condizione di accesso e di validità dell'offerta è la prestazione di una cauzione che, se non si acquista la qualifica di aggiudicatario, viene restituita dopo la chiusura dell'incanto⁴⁴². L'asta si svolge in udienza davanti al giudice e si conclude nel momento in cui, dopo tre minuti, l'offerta lanciata non è superata da una più elevata, ma si tratta solo di una forma di aggiudicazione provvisoria. Ciò perché entro 10 giorni è possibile rilanciare, mediante un'offerta che sia superiore almeno di un quinto a quella dell'incanto, riaprendo così un'ulteriore gara. A questa partecipano, versando una somma pari al doppio della cauzione depositata per la prima vendita, l'aggiudicatario, gli offerenti in aumento e gli offerenti del precedente incanto che abbiano integrato la cauzione⁴⁴³. Solo dopo questa ulteriore asta l'aggiudicazione diviene definitiva, oppure la definitività si acquisisce quando siano trascorsi 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria senza che vi siano stati rilanci. Quindi sicuramente, rispetto alla vendita senza incanto, si tratta di una modalità di vendita più macchinosa e lunga, proprio perché si caratterizza per la sussistenza dell'aggiudicazione provvisoria (per questo, probabilmente, il legislatore l'ha relegata a ipotesi residuale).

Grazie però a quanto disposto dal nuovo II comma dell'articolo 591 c.p.c. per la vendita successiva a tentativi infruttuosi, il giudice può discrezionalmente modificare le condizioni di vendita e di pubblicità rispetto alla prima vendita senza incanto non andata a buon fine, nel tentativo di attrarre degli offerenti. In particolare, il prezzo può essere ribassato fino ad un quarto rispetto all'importo iniziale, poi fino alla metà a seguito del quarto tentativo di vendita, come introdotto dal d.l. 59/2016, considerato ormai evidente il disinteressamento del mercato rispetto al bene. In questo caso però deve essere concesso ulteriore tempo, ma non più di 90 giorni e non meno di 60, per presentare le offerte ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. L'articolo non contempla l'ipotesi in cui anche questo

⁴⁴² Art. 580, II comma, c.p.c.

⁴⁴³ Art. 584, II-IV comma, c.p.c.

tentativo non si concluda con un'aggiudicazione o assegnazione, ma la dottrina è concorde nel considerare come ultima possibilità l'amministrazione giudiziaria. È definita dalla Cassazione come "alternativa rispetto ad un incanto successivo al ribasso ed è rimessa alla decisione del giudice dell'esecuzione, a prescindere da un'espressa domanda dei creditori procedenti, e non rappresenta una forma autonoma di esecuzione, ma costituisce una fase incidentale del procedimento di espropriazione, meramente eventuale e sussidiaria, che ha funzione di sospenderlo in presenza di una contingenza negativa in attesa di tempi in cui il mercato sia più favorevole"⁴⁴⁴. Si tratta dunque di una misura provvisoria, il cui scopo è prendere tempo, per un massimo di tre anni, al fine di realizzare un nuovo tentativo di vendita o l'assegnazione a condizioni più idonee⁴⁴⁵. Durante l'amministrazione giudiziaria, affidata ad un creditore, ad un istituto autorizzato, oppure al debitore, se le parti acconsentono⁴⁴⁶, i creditori possono chiedere al giudice di esperire una nuova vendita ed allo stesso tempo chiunque può presentare un'offerta, così da far cessare in ogni momento l'amministrazione. Comunque, allo scadere del termine, viene disposto un tentativo di vendita: anche se l'articolo 595 c.p.c. fa espresso riferimento alla modalità di vendita con incanto, è giusto ritenere ammissibile il ricorso alla modalità della vendita senza incanto, soprattutto dopo le modifiche al sistema di liquidazione del 2015⁴⁴⁷. Si ricorda che un'altra ipotesi di cessazione dell'amministrazione giudiziaria si ha quando l'esecuzione viene anticipatamente chiusa per infruttuosità

⁴⁴⁴ Cass., 19 dicembre 2006, n. 27148, in *Foro it. on line*, Rep. 2007, n. 99 "L'amministrazione giudiziaria dell'immobile è prevista dall'articolo 591 c.p.c. come alternativa rispetto ad un incanto successivo al ribasso ed è rimessa alla decisione del giudice dell'esecuzione, a prescindere da una espressa domanda dei creditori procedenti, e non rappresenta una forma autonoma di esecuzione, ma costituisce una fase incidentale del procedimento di espropriazione, meramente eventuale e sussidiaria, che ha la funzione di sospenderlo in presenza di una contingenza negativa in attesa di tempi in cui il mercato sia più favorevole; il suo scopo è di mantenere il valore stimato dei beni e di evitare la diminuzione che ne comporterebbe il ricorso ad un nuovo incanto (principio affermato riguardo a fattispecie soggetta al testo dell'art. 591 anteriore alla sostituzione disposta dall'articolo 39 quater d.l. n. 273 del 2005, convertito con modificazioni nella l. n. 51 del 2006).".

⁴⁴⁵ Mandrioli C., Carrata A., *Corso di diritto processuale civile*, op. cit., p. 114

⁴⁴⁶ Art. 592 c.p.c.

⁴⁴⁷ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., pp. 1481-1482

dell'espropriazione forzata⁴⁴⁸, nel caso in cui non sia più conseguibile il soddisfacimento dei creditori mediante l'esecuzione, tenuto conto dei costi del processo, delle probabilità di vendita dell'immobile e dell'ipotetico valore di realizzo.

Dall'analisi dell'intera disciplina della liquidazione forzata si possono ricavare alcuni spunti di riflessione che servono poi per comprendere a pieno le diversità del sistema italiano rispetto a quello francese. Quello che subito traspare è la lunghezza della fase di vendita soprattutto in caso di mancato interesse iniziale del mercato, nonostante gli svariati interventi del legislatore nazionale volti a prediligere la celerità rispetto ad un miglior prezzo di realizzo. È vero che è stato eliminato l'automatismo del ricorso alla vendita con incanto, ormai appunto ipotesi residuale in quanto meno garantista della riservatezza e possibile oggetto di turbative. Si è imposto al giudice di accettare offerte pari al prezzo di stima e ricorrere ad ulteriori vendite, nel caso in cui il prezzo sia inferiore, solo se esiste una seria possibilità di ottenere un importo di acquisto migliore. È anche lodevole il tentativo di rendere appetibile lo strumento dell'assegnazione in capo ai creditori, ammettendolo subito al primo tentativo di vendita, così da concludere in modo rapido ed efficiente la procedura. Tutti questi aspetti positivi trovano il loro contraltare nelle soluzioni previste dall'ordinamento quando manchino sia le offerte che le istanze di assegnazione nei primi tentativi di liquidazione. In questa ipotesi, non resta che ricorrere a ripetute vendite al ribasso, aumentando tempi e costi di procedura, o all'amministrazione giudiziaria, che comporta una sospensione dell'esecuzione, se non addirittura alla chiusura del processo esecutivo. Sono tutte alternative che di fatto ledono gli interessi delle parti e dell'economia nazionale ad avere un recupero del credito fruttuoso e celere.

C'è da chiedersi inoltre se gli interessi delle parti siano in effetti tutelati obbligando il giudice ad accettare un'offerta pari al prezzo disposto nell'ordinanza e ad ammettere offerte il cui importo sia inferiore fino ad un quarto rispetto al valore

⁴⁴⁸ Art. 164 *bis*, disp. att. c.p.c.

base, perché ciò si traduce in un minor soddisfacimento dei creditori e del debitore. Solo il tempo potrà mostrare se questo equilibrio tra celerità e miglior prezzo raggiunto dal legislatore con l'ultima riforma del 2016, sia efficiente.

3.4.3 La vendita forzata nel sistema francese: l'esito positivo della liquidazione a qualunque costo

Si è detto come nell'ordinamento francese la vendita forzata sia considerata una modalità di liquidazione residuale a cui ricorrere nel caso in cui non abbia luogo, o non sia andata a buon fine, la vendita amichevole. Si procede allora con la descrizione di questa procedura di vendita, sottolineando come, al contrario del legislatore italiano, nella disciplina francese si è rimasti fedeli al meccanismo dell'asta pubblica, condotta davanti al giudice dell'esecuzione.

Quando all'udienza di cognizione il giudice ordina la vendita forzata, si fissa anche il giorno in cui procedere all'asta pubblica, in un periodo compreso tra due e quattro mesi dalla pronuncia della sua decisione. Questa data è suscettibile di modificazione, in casi eccezionali, sia prima dello svolgersi dell'udienza che il giorno stesso. Ad esempio, il posticipo della data è ammissibile in caso di appello rispetto alla decisione del giudice di procedere con la vendita forzata. È infatti pericoloso condurre l'asta quando ancora la corte di appello non si è espressa sulla legittimità della scelta del giudice, per questo il legislatore concede questo rinvio, allungando i tempi della procedura⁴⁴⁹. Una volta sopraggiunta l'udienza di aggiudicazione invece, la vendita forzata non può essere rimandata, secondo quanto disposto dall'articolo R 322-28 c.p.c.e.⁴⁵⁰, se non per forza maggiore o su richiesta della commissione di sovra indebitamento. Questa lista non è però

449 Hoonakker P., *Procedures civiles d'exécution*, op. cit., p. 407

450 "La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application des articles L. 722-4 ou L. 721-7 du code de la consommation."

esaustiva, perché ci possono essere altri eventi che obbligano il giudice a rimandare la vendita, come il decesso del debitore, oppure l'apertura di una procedura collettiva che ha l'effetto di interrompere tutte le procedure esecutive in corso. In tutti i casi in cui la vendita è rinviata, si procede con nuovi adempimenti pubblicitari per far conoscere la data della nuova udienza.

La procedura di vendita oggetto di analisi si realizza mediante incanto presso il tribunal de grande instance⁴⁵¹, ma è necessario che il procedente manifesti la volontà di procedere con la vendita, altrimenti il giudice non potrà procedere d'ufficio all'asta e di conseguenza dichiarerà la caducazione dell'ingiunzione di pagamento, privando questo atto dei suoi effetti retroattivamente⁴⁵², con pagamento delle spese del procedimento in capo al creditore procedente. Tuttavia, la legge attribuisce la facoltà di sollecitare la vendita anche ai creditori iscritti che si siano surrogati, mediante domanda orale presentata al giudice il giorno stesso dell'aggiudicazione, al procedente al fine di portare a termine l'esecuzione⁴⁵³ quando quest'ultimo non ne sia più interessato. Non è riconosciuta questa facoltà ad ulteriori soggetti che potrebbero comunque avere un interesse al proseguimento del processo, tra cui i creditori chirografari ed i creditori pignoranti precedenti, nonostante senza il consenso di questi ultimi, ad esempio, non sia possibile la cancellazione del pignoramento, in virtù dell'articolo R 321-10⁴⁵⁴ c.p.c.e.

Per sollecitare la vendita, l'articolo R 322-27 c.p.c.e. non prevede espressamente il ministero dell'avvocato però, considerando il fatto che si tratta di una procedura

⁴⁵¹ C.pr.exéc., art. L 322-5, "*L'adjudication de l'immeuble a lieu aux enchères publiques à l'audience du juge*" tradotto "L'aggiudicazione dell'immobile ha luogo mediante un'asta pubblica che si tiene in udienza davanti al giudice."

⁴⁵² Cass. 2e civ., 4 sept. 2014, n. 13-11.887, *Bull. Civ.*, II

⁴⁵³ C. pr. exéc., art. R 322-27, "*Au jour indiqué, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente. Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée*" tradotto "Nel giorno indicato il creditore procedente o in mancanza tutti i creditori iscritti, surrogati nel procedimento, sollecitano la vendita. Se nessun creditore sollecita la vendita, il giudice dichiara la nullità dell'ingiunzione di pagamento. In questo caso, il creditore procedente inadempiente deve sostenere le spese della procedura salvo diversa decisione del giudice specificatamente motivata."

⁴⁵⁴ Guinchard S., Moussa T. (sous la direction de), *Droit et pratique des voies d'exécution*, op. cit., p. 1770

a rappresentazione obbligatoria, sembra più corretto ritenere quantomeno necessario un intervento orale del legale nella presentazione della richiesta⁴⁵⁵, che non ha una forma predefinita da legge⁴⁵⁶. Si ricorda che anche in Italia è richiesta la presentazione dell'istanza di vendita da parte del creditore, ma in un momento precedente già analizzato, ossia nella fase di pre-vendita.

Chiunque può acquisire la qualifica di offerente durante l'asta, salvo il caso in cui non si abbia la capacità di agire secondo le disposizioni di diritto comune, oppure se si rientri in una delle incapacità speciali previste dal legislatore al fine di escludere la partecipazione di soggetti insolventi, ovvero di prevenire un conflitto di interessi. Per esempio, non possono acquisire la qualifica di offerenti, personalmente o tramite persona interposta, il debitore pignorato, gli ausiliari di giustizia intervenuti a qualunque titolo nel corso della procedura, nonché i magistrati davanti ai quali è condotta l'esecuzione⁴⁵⁷. Inoltre, a pena di nullità, non possono divenire aggiudicatari i tutori, rispetto ai beni sotto la loro tutela, i mandatari, per i beni che hanno l'incarico di vendere, i fiduciari, dei beni che compongono il patrimonio fiduciario⁴⁵⁸. Tutte categorie a cui anche il legislatore italiano esclude la facoltà di presentare offerte. In ogni caso, l'offerente deve essere rappresentato dall'avvocato a cui conferisce il mandato e non può presentarsi personalmente all'asta, al contrario di quanto prevede la disciplina italiana che ammette la facoltà di presentare personalmente un'offerta.

Sulla base dell'articolo R 322-40 c.p.c.e.⁴⁵⁹ l'avvocato può essere titolare di un solo mandato, così da assicurare la trasparenza delle offerte e la piena concorrenza tra gli offerenti, evitando conflitti di interesse; inoltre deve essere iscritto al barreau

⁴⁵⁵ *Ibidem*, p. 1769

⁴⁵⁶ *Ibidem*, p. 1769

⁴⁵⁷ C. pr. exéc., art. R 322-39, "Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées: 1° Le débiteur saisi; 2° Les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure; 3° Les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie."

⁴⁵⁸ C. civ., art. 1596

⁴⁵⁹ "Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie. Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat" tradotto "Le offerte sono presentate dal legale, a cui è conferito il mandato, iscritto presso il foro del *tribunal de grande instance* davanti a cui la vendita è condotta. Può essere investito di un solo mandato."

del tribunale davanti al quale è condotta la vendita. Se il numero dei legali iscritti è inferiore al numero degli offerenti, si applica il meccanismo correttivo dell'articolo 5 della legge del 31 dicembre 1971 per cui un avvocato di un altro tribunale, facente parte della circoscrizione della stessa corte di appello, può essere autorizzato da quest'ultima a porre in essere atti della procedura esecutiva⁴⁶⁰.

Oltre al mandato, si deve consegnare al proprio legale una garanzia bancaria irrevocabile o un assegno bancario pari al 10% dell'importo del prezzo d'asta e di un importo mai inferiore a 3000 euro, somma che al termine dell'asta viene restituita, a meno che non si diventi aggiudicatari dell'immobile o comunque aggiudicatari inadempienti per quanto riguarda il versamento del prezzo nei termini prestabiliti. Questa cauzione, che funge da condizione per l'accesso alla vendita, prova la serietà dell'offerta da parte del soggetto interessato all'acquisto e la sua solvibilità in modo da evitare che, una volta divenuto aggiudicatario, non sia in grado di versare il prezzo di acquisto.

Lo svolgimento dell'asta deve essere lasciato più libero possibile, al fine di garantire la libertà di offerta, principio di ordine pubblico la cui violazione comporta una sanzione di carattere penale, in particolare l'arresto per sei mesi e un'ammenda del valore di 22500 euro⁴⁶¹. La tutela di questo principio è giustificata dall'obiettivo di conseguire il miglior prezzo possibile mediante il coinvolgimento del maggior numero di offerenti all'asta.

Prima di procedere con le offerte, il giudice deve annunciare pubblicamente l'ammontare delle spese di procedura, con applicazione delle tasse, e ricordare il prezzo d'asta iniziale⁴⁶² fissato dal creditore nel registro delle condizioni di vendita

⁴⁶⁰ Guinchard S., Moussa T. (sous la direction de), *Droit et pratique des voies d'exécution*, op. cit., p. 1771

⁴⁶¹ C. pén., art. 313-6, "Le fait, dans une adjudication publique, par dons, promesses, ententes ou tout autre moyen frauduleux, d'écarter un enchérisseur ou de limiter les enchères ou les soumissions, est puni de six mois d'emprisonnement et de 22 500 euros d'amende."

⁴⁶² C.pr.exéc., art. R 322-43, "Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au deuxième alinéa de l'article L. 322-6" tradotto "Il giudice ricorda che l'asta inizierà dall'ammontare del prezzo fissato, a seconda dei casi, nel registro delle condizioni di vendita o dalla decisione del giudice prevista all'art L 322-6."

o dal giudice su domanda del debitore, quando quest'ultimo ritenga l'importo manifestamente insufficiente.

Le offerte, definite come “une proposition de prix présentée par une personne, appelée l'enchérisseur, qui a la volonté d'acquérir le bien moyennant ce prix”⁴⁶³, devono essere “pure e semplici”, cioè non soggette ad alcun tipo di condizione. Inoltre, il loro importo deve sempre superare quello dell'offerta precedente, così che, di conseguenza, l'offerente precedente non sia più obbligato all'acquisto. Se dopo 90 secondi dall'ultima offerta, non viene effettuato alcun rilancio, il giudice attesta nell'immediato l'importo dell'ultima offerta presentata e dichiara l'offerente aggiudicatario. A questo punto l'avvocato dell'aggiudicatario è tenuto a dichiarare alla cancelleria del giudice dell'esecuzione, prima del termine dell'udienza, l'identità del suo mandante⁴⁶⁴. È un adempimento molto importante quello di fornire i dati identificativi del mandante, perché in questo modo si possono compiere gli adempimenti richiesti per la pubblicità immobiliare⁴⁶⁵.

Solo se durante il tempo previsto per lanciare le offerte non si presenta alcun offerente, il creditore procedente è dichiarato aggiudicatario dell'immobile per l'importo da lui stabilito nel registro delle condizioni di vendita. Nel caso però in cui il prezzo sia stato fissato dal giudice e non dal creditore, quest'ultimo non può essere dichiarato aggiudicatario per il prezzo d'asta iniziale, ma si dovrà procedere con una nuova vendita all'asta ribassando l'importo iniziale, altrimenti sarebbe scioccante, dal punto di vista della libertà contrattuale, che questo paghi un prezzo superiore a quello che aveva consentito di pagare⁴⁶⁶. Per questo, la stessa Corte Costituzionale, dovendosi esprimere sulla legittimità costituzionale dell'articolo L 322-6 c.p.c.e., ha ribadito che tale disciplina è conforme ai diritti e libertà garantiti in Costituzione⁴⁶⁷, in particolare alla libertà contrattuale. Le vendite al ribasso, in questa ipotesi, proseguono finché non si raggiunge l'importo individuato dal

⁴⁶³ Mauger-Vielpau, *Les ventes aux enchères publiques*, Paris, Economica, 2002, n.130

⁴⁶⁴ C.pr.exéc., art. R 322-46

⁴⁶⁵ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 668

⁴⁶⁶ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., pp. 667-668

⁴⁶⁷ Cons. Const. 16 déc. 2011, n. 2011-206 QPC, *Dr. et proc.* 2012. 80, obs. Leborgne

creditore nel registro delle condizioni di vendita, perché a quel punto, in assenza di offerte, è legittimo nominare aggiudicatario il procedente stesso.

Questa è la più evidente differenza con l'ordinamento italiano, in cui se il tentativo di vendita fallisce, si procede con una nuova vendita, eventualmente modificandone le condizioni, riducendo il valore del bene, ma non è contemplata la possibilità di nominare il creditore procedente aggiudicatario, a meno che non abbia presentato un'istanza di assegnazione.

È importante sottolineare che tutte le regole previste per l'organizzazione e lo svolgimento dell'asta sono prescritte a pena di nullità, che può essere sollevata d'ufficio dal giudice dell'esecuzione. Se è proprio l'ultima offerta ad essere nulla, la nullità si estende automaticamente all'aggiudicazione, secondo quanto disposto all'articolo R 322-48 c.p.c.e.⁴⁶⁸, mentre se un'offerta nulla è seguita da una regolare, non vi saranno conseguenze per la procedura. Il legislatore, preoccupato di non ritardare lo svolgimento dell'asta in queste ipotesi, ha disposto che le contestazioni relative alla validità della procedura siano formulate oralmente dagli avvocati nel corso dell'udienza di aggiudicazione e siano risolte dal giudice immediatamente⁴⁶⁹.

Come nell'ordinamento italiano, l'aggiudicazione che comporta la chiusura dell'asta ha solo carattere provvisorio, in quanto è riconosciuta la facoltà di lanciare un'offerta più alta dando inizio così ad una procedura, con il nome *surenchère*, che permette di rimettere in causa l'aggiudicazione al fine di pervenire ad un miglior prezzo di vendita. Per accedere alla *surenchère* devono essere soddisfatte due condizioni, la prima è che il nuovo offerente presenti un

⁴⁶⁸ *"Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office. Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes. La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication"* tradotto "Le disposizioni di questa sezione sono prescritte a pena di nullità dell'offerta rilevata di ufficio. Tutte le nuove offerte regolarmente presentate coprono la nullità delle offerte precedenti. La nullità dell'ultima offerta comporta automaticamente la nullità dell'aggiudicazione."

⁴⁶⁹ C.pr.exéc., art. R 322-49, *"Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R. 322-43"* tradotto "Le contestazioni relative alla validità delle offerte sono presentate oralmente in udienza dall'avvocato. Il giudice decide immediatamente e, se del caso, riprende subito l'asta alle condizioni previste all'art R322-43"

importo per l'acquisto del bene almeno superiore al 10% rispetto al prezzo di aggiudicazione, quindi è sufficiente una cifra più bassa rispetto all'Italia per riaprire la fase liquidativa. Questa condizione è giustificata dal fatto che il legislatore si preoccupa quantomeno di coprire i costi della rimessa in vendita del bene⁴⁷⁰. La seconda è un requisito temporale, cioè a pena di irricevibilità la dichiarazione di rilancio deve essere depositata in cancelleria entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in virtù dell'articolo R 322-51 c.p.c.e.⁴⁷¹. Durante questo periodo, un estratto del verbale dell'udienza di aggiudicazione è affisso dalla cancelleria alla porta della sala di udienza, al fine di mettere al corrente tutti gli interessati delle informazioni utili per un eventuale rilancio. Tutte le persone infatti possono rilanciare⁴⁷², così da attirare un elevato numero di offerenti, fatta eccezione per coloro a cui è vietata anche la partecipazione all'asta iniziale. Si tratta comunque di una platea più ampia rispetto a quanto risulta dalla disciplina italiana, in cui solo chi ha già partecipato al precedente incanto può accedere al meccanismo dell'offerta in aumento. Per partecipare, è richiesto il deposito di una *déclaration de surenchère* realizzata da un avvocato, il quale deve anche provare il rilascio da parte dell'offerente di un assegno bancario pari al decimo del prezzo di vendita, come garanzia di pagamento ed in mancanza l'offerta in aumento è irricevibile⁴⁷³. Tre sono gli effetti di questo deposito in cancelleria: si domanda la fissazione dell'*audience de surenchère*, si espone colui che rilancia al rischio di divenire il nuovo aggiudicatario nel caso non vi siano offerte più alte, infine causa la

⁴⁷⁰ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 768

⁴⁷¹ "A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère. L'avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente. La déclaration de surenchère ne peut être rétractée" tradotto "A pena di irricevibilità, il rilancio deve essere presentato da un legale e depositato presso la cancelleria del giudice entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Detto atto legale ha valore di istanza di fissazione di un'udienza di rilancio. Il legale deve attestare di aver ricevuto dal suo mandante una garanzia bancaria irrevocabile o un assegno del 10 % dell'importo principale di vendita. Il rilancio non può essere ritirato."

⁴⁷² C. pr. exéc., art. R 322-50, "Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente" tradotto "Tutti possono fare un rilancio superiore almeno ad un decimo del prezzo di vendita."

⁴⁷³ Hoonakker P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 418

risoluzione della precedente aggiudicazione. Ciò significa che i diritti del precedente aggiudicatario sono cancellati in via retroattiva, come se la prima aggiudicazione non avesse mai avuto luogo⁴⁷⁴. A pena di irricevibilità, entro tre giorni la dichiarazione di rilancio deve essere comunicata, dall'ufficiale giudiziario o per notificazione tra avvocati, al creditore procedente, al debitore ed all'aggiudicatario ai quali la legge riconosce il diritto di contestazione da esercitare entro 15 giorni⁴⁷⁵.

La data dell'udienza di rilancio è fissata dal giudice non oltre 4 mesi dalla dichiarazione, per evitare un eccessivo prolungamento della procedura, ma allo stesso tempo lasciando all'offerente in aumento il tempo necessario per gli adempimenti pubblicitari. Le regole da rispettare in udienza sono le stesse dell'udienza di aggiudicazione, salvo il fatto che qui non è necessaria la richiesta di vendita da parte dei creditori e che, se non sono presentate ulteriori offerte, diviene aggiudicatario automaticamente colui che ha presentato il rilancio. A questo punto nessuna offerta in aumento potrà più essere presentata dopo questa seconda aggiudicazione, sulla base del principio *surenchère sur surenchère ne vaut*, per cui si giunge ad un'aggiudicazione definitiva. È vero che l'aggiudicatario su rilancio si trova in una situazione più serena perché il suo titolo di vendita è definitivo, ma un problema su cui si è da sempre interrogata dottrina e giurisprudenza riguarda il momento da cui questi possa essere considerato il proprietario del bene, in particolare quando primo e secondo aggiudicatario non sono la stessa persona⁴⁷⁶.

⁴⁷⁴ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 770

⁴⁷⁵ C. pr. exéc., art. R 322-52, "*Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice ou par notification entre avocats au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R. 311-6 et du deuxième alinéa du présent article; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R. 322-51 y est jointe. La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation*" tradotto "Entro il terzo giorno lavorativo successivo alla dichiarazione di rilancio, l'offerente lo denuncia per atto dell'ufficiale giudiziario o per notificazione tra avvocati al creditore procedente, aggiudicatario e al debitore pignorato, a pena di irricevibilità. L'atto di denuncia richiama le disposizioni R311-6 E il secondo paragrafo di questo articolo; è allegata una copia del certificato previsto al secondo comma R322-51. La validità del rilancio può essere contestata entro 15 giorni dalla sua denuncia."

⁴⁷⁶ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 773

Una giurisprudenza datata e costante ritiene che nel periodo che intercorre tra le due aggiudicazioni sia il pignorato a restare proprietario del bene, poiché con la dichiarazione di rilancio si realizza la cancellazione della prima aggiudicazione retroattivamente. La stessa Cassazione ha recentemente riaffermato questa soluzione dunque “le surenchérisseur ne devient propriétaire du bien que par l’effet de l’adjudication sur surenchère” così che fino a questa data l’immobile resta in capo al debitore⁴⁷⁷. Vi è però ancora oggi chi ritiene più logico che solo con la sentenza di aggiudicazione su rilancio si abbia l’effetto di escludere la titolarità del bene in capo al precedente aggiudicatario, così che quest’ultimo ne resta proprietario fino all’aggiudicazione definitiva⁴⁷⁸.

Dunque, dall’intera disciplina della vendita forzata francese traspare come il legislatore, pur adottando il metodo dell’asta pubblica con possibilità di rilancio, sia particolarmente attento al rispetto dei termini. Anche in questa fase infatti sono previste tempistiche rigide, come il caso della fissazione dell’udienza di rilancio, volte ad evitare un eccessivo prolungamento della procedura esecutiva. Inoltre, viene sempre attribuito un ruolo centrale al giudice, quale garante del corretto svolgimento della procedura, ed agli avvocati. Solo questi infatti possono presentare le offerte in udienza, accertandone preventivamente la legittimità, per conto degli interessati all’acquisto, al contrario di quanto accade in Italia per l’asta pubblica in cui le offerte possono essere presentate personalmente dagli offerenti.

3.4.4 La differenza più significativa tra esecuzione francese e italiana

Si è già sottolineato come i legislatori nazionali abbiano privilegiato modalità differenti per raggiungere lo scopo di liquidare il bene pignorato: mentre in Italia la regola è quella di ricorrere alla vendita senza incanto, in Francia si

⁴⁷⁷ Cass. 2e civ., 17 nov. 2011, *Bull. Civ.*, II, n. 212

⁴⁷⁸ Piedelièvre S., *Procédures civiles d’exécution*, op. cit., p. 680

predilige una forma di vendita amichevole affidata al debitore stesso, sotto il controllo del giudice. Si tratta appunto di una vendita ibrida, con caratteristiche proprie della vendita volontaria, ma che per evitare abusi da parte del debitore assume anche degli elementi tipici della vendita forzata. È una modalità di liquidazione totalmente estranea all'ordinamento italiano il quale contempla esclusivamente forme di liquidazione forzata, quindi dirette dall'autorità giudiziaria o dal professionista delegato e con la presentazione di offerte da parte degli interessati all'acquisto. Nell'ambito delle vendite forzate però, la differenza più importante che traspare tra le due discipline non è tanto data dalla predilezione per una vendita con o senza incanto, quanto piuttosto dal ruolo che assume il creditore procedente nel determinare la conclusione della liquidazione. In Italia, se il procedente desidera acquistare l'immobile, almeno al prezzo base statuito dal giudice nell'ordinanza di vendita, ha la facoltà di presentare istanza di assegnazione. In questo modo, quando non ci sono offerte di acquisto o quando queste siano più svantaggiose, il giudice dell'esecuzione accoglie l'istanza ed il creditore procedente assume la qualifica di aggiudicatario. Questo istituto non è contemplato dalla disciplina francese, che pur ammette la possibilità di presentare offerte durante l'asta da parte di tutti i creditori, ma è previsto un meccanismo che permette, pur in caso di assenza di offerte, di chiudere comunque con successo la procedura esecutiva. Ciò avviene mediante l'attribuzione automatica del bene al creditore procedente, alle condizioni fissate dallo stesso nel registro delle condizioni di vendita.

In particolare, mentre in Italia l'assenza di offerte determina la realizzazione di nuovi esperimenti di vendita, con anche modifiche delle condizioni di acquisto per rendere più appetibile l'immobile, in Francia se il mercato non è interessato al bene sarà lo stesso creditore che, per legge, diviene aggiudicatario dell'immobile. Ciò in quanto lui stesso ha individuato nel cahier des conditions de vente le condizioni a cui vendere l'immobile, tra cui il prezzo d'asta, ed essendo tale documento un atto di disposizione, come dice la dottrina francese un contratto

preliminare di vendita, questi si vincola a concludere l'acquisto in mancanza di offerte migliori. L'unica eccezione si ha quando il prezzo di vendita è stato modificato dal giudice su richiesta del debitore che ritiene l'importo manifestamente insufficiente. In questo caso, come accade in Italia, si effettuano vari tentativi di vendita a ribasso fino al raggiungimento dell'importo proposto dal creditore, poi questi è nuovamente obbligato all'acquisto. Si tratta di un meccanismo ottimale per conseguire l'obiettivo di celerità dell'esecuzione ed allo stesso tempo limitare i costi della procedura, perché evita di porre in essere molteplici tentativi di liquidazione infruttuosi o in gravi casi arrivare a chiudere la procedura per infruttuosità dell'esecuzione. Inoltre, tutela gli interessi del creditore procedente che in tempi rapidi viene soddisfatto e del debitore perché l'importo di vendita non sarà mai troppo basso, grazie al potere di contestazione riconosciuto all'esecutato in presenza di un prezzo manifestamente insufficiente. Certo le riforme del biennio 2015/2016 hanno portato ad un miglioramento del meccanismo di vendita e ciò inizia a manifestarsi già adesso attraverso la riduzione dei tempi di procedura. Come infatti evidenziato nel primo capitolo, la fase di vendita ad oggi viene conclusa entro un anno in più del 20% delle esecuzioni immobiliari, mentre prima non si raggiungeva nemmeno il 10%. Si deve però considerare che in Francia, se la procedura si svolge regolarmente senza sospensioni, in circa otto mesi si conclude necessariamente la fase di liquidazione. A tutela di questo risultato vi è anche il carattere perentorio dei termini fissati dal legislatore nel corso della vendita forzata. Quindi un formalismo che anche in questa fase sembra rivestire una funzione positiva, unito al fatto che non è contemplata l'ipotesi di dover esperire svariati tentativi di vendita prima di avere un aggiudicatario, grazie al vincolo in capo al creditore procedente di acquisire tale qualifica.

3.5. Gli effetti della vendita ed il trasferimento di proprietà dell'immobile

Si è a questo punto giunti all'ultimo momento della fase vendita, quello in cui si procede con il trasferimento del bene pignorato in capo all'aggiudicatario, dopo che questi ha adempiuto al suo obbligo di versamento del prezzo, alle condizioni e nei tempi previsti. Non resta quindi che analizzare le due discipline nazionali per comprendere il momento esatto in cui si realizza il passaggio di proprietà e cosa succede nel caso in cui l'aggiudicatario non effettui il pagamento.

3.5.1 Il versamento del prezzo come condizione per l'emissione del decreto di trasferimento

Una volta che il giudice delibera sull'offerta nell'ambito di una vendita senza incanto, viene emesso il così detto decreto di aggiudicazione in cui si riconosce al soggetto la qualifica di aggiudicatario e si individuano i tempi e le modalità di pagamento⁴⁷⁹. Quando l'ordinanza di vendita ha previsto la facoltà di versare il prezzo ratealmente, possibilità introdotta dal 2015, con il decreto di aggiudicazione si può anche autorizzare l'acquirente, che ne ha fatto richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile immediatamente, su prestazione di una cauzione di importo pari al 30% del prezzo di vendita. Questa ha lo scopo di garantire il rilascio dell'immobile entro 30 giorni dal provvedimento di decadenza dall'aggiudicazione, nel caso in cui l'aggiudicatario non versi anche solo una rata entro i tempi previsti dal giudice⁴⁸⁰. Inoltre, quando il giudice provvede all'aggiudicazione, e se non vi ha provveduto prima, dispone anche la liberazione dell'immobile, la quale spetta al custode dell'immobile anche dopo il decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si ricorda che, a seguito della riforma del 2016, il provvedimento di liberazione non è più

⁴⁷⁹ Art. 574, I comma, c.p.c.

⁴⁸⁰ Mandrioli C., Carrata A., *Corso di diritto processuale civile*, op. cit., p. 105

eseguito, instaurando così una nuova procedura esecutiva di rilascio, bensì attuato dal custode su indicazioni del giudice⁴⁸¹. Si tratta di un'innovazione pienamente condivisibile, perché abrogando la procedura esecutiva di rilascio si è ottenuto l'effetto di ridurre il numero delle procedure esecutive, i costi ed i tempi necessari per liberare l'immobile⁴⁸².

Solo ad avvenuto versamento del prezzo, il giudice emette il decreto di trasferimento del bene, che può essere impugnato mediante opposizione agli atti esecutivi in virtù dell'articolo 617 c.p.c. Questo provvedimento contiene la descrizione del bene presente nell'ordinanza di vendita e l'ordine di cancellare le trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, anche successive alla trascrizione del pignoramento, gravanti sul bene. Questo ordine è in particolare rivolto al responsabile del servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio, incaricato di procedere con la cancellazione.

È proprio grazie all'emissione del decreto di trasferimento e non al versamento del prezzo, che si realizza il trasferimento della proprietà, come sostengono la giurisprudenza di legittimità e parte della dottrina, basandosi sull'interpretazione letterale dell'articolo 586 c.p.c.⁴⁸³

Nel caso in cui invece l'aggiudicatario non adempia all'onere di versare il prezzo, il giudice con decreto dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione precedentemente versata, come prevede l'articolo 587 c.p.c. A questo punto non resta che disporre una nuova vendita, ma se non si ricava lo stesso importo, sarà l'aggiudicatario inadempiente che dovrà versare la differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per cui è avvenuta la liquidazione⁴⁸⁴.

3.5.2 Le jugement d'adjudication a fondamento del titolo di vendita

⁴⁸¹ Art. 560 c.p.c.

⁴⁸² Farina P., *La deformalizzazione del rilascio dell'immobile pignorato*, in <http://www.eclegal.it/la-deformalizzazione-del-rilascio-dellimmobile-pignorato/>, 4 ottobre 2016

⁴⁸³ Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, op. cit., p. 1410

⁴⁸⁴ Art. 177 disp. att. c.p.c.

La disciplina francese prevede che l'asta pubblica si concluda con una sentenza di aggiudicazione, il cui scopo principale è quello di attribuire la qualifica di aggiudicatario al soggetto che ha lanciato l'ultima offerta, o al creditore procedente in assenza di offerte. In aggiunta, può anche contenere le decisioni del giudice in relazione a contestazioni sollevate dopo l'audience d'orientation. La duplicità di oggetto che caratterizza questo provvedimento traspare nel suo contenuto delineato all'articolo R 322-59 c.p.c.e.⁴⁸⁵, in cui le informazioni richieste da inserire nell'atto sono suddivisibili in tre gruppi: sviluppi anteriori della procedura, aggiudicazione, eventuali contestazioni. L'aspetto più problematico del jugement d'adjudication è sicuramente la sua natura, di sentenza o di contratto, oggetto di dibattito sia della dottrina che della giurisprudenza francese. Nel caso in cui il giudice risolva contestazioni a lui sollevate nel provvedimento stesso, non vi è dubbio che quest'ultimo abbia natura giurisdizionale. Se invece con questa sentenza si va semplicemente a dichiarare aggiudicatario l'ultimo offerente, è più difficile classificarlo all'interno della categoria tradizionale dei provvedimenti giurisdizionali, considerando inoltre il fatto che per legge non può assumere l'autorità di caso giudicata⁴⁸⁶. Inizialmente dottrina e giurisprudenza erano concordi nel definirlo contract judiciaire, volendo sottolineare l'assenza del carattere contenzioso dell'atto ed allo stesso tempo la funzione di controllo svolta dal tribunale nel corso della liquidazione⁴⁸⁷. Tuttavia, la stessa Cassazione nel

⁴⁸⁵ "Outre les mentions prescrites pour tout jugement, le jugement d'adjudication vise le jugement d'orientation, les jugements tranchant les contestations et le cahier des conditions de vente. Il désigne le créancier poursuivant et, le cas échéant, le créancier subrogé dans ses droits. Il mentionne les formalités de publicité et leur date, la désignation de l'immeuble adjudgé, les date et lieu de la vente forcée, l'identité de l'adjudicataire, le prix d'adjudication et le montant des frais taxés. Il comporte, le cas échéant, les contestations qu'il tranche" tradotto "Oltre alle disposizioni prescritte per tutte le decisioni, l'ordinanza di aggiudicazione si riferisce alla decisione dell'udienza di cognizione, le decisioni che risolvono le contestazioni e il registro delle condizioni di vendita. Nomina il creditore procedente e se del caso il creditore surrogatosi nei suoi diritti. Menziona le formalità della pubblicità e la loro data, la descrizione dell'immobile aggiudicato, la data e il luogo della vendita forzata, l'identità dell'aggiudicatario, il prezzo d'aggiudicazione e l'importo delle tasse applicate. Comprende se del caso le contestazioni che ha risolto."

⁴⁸⁶ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 765

⁴⁸⁷ Guinchard S., Moussa T. (sous la direction de), *Droit et pratique des voies d'exécution*, op. cit., p. 1788

2002⁴⁸⁸ ha negato la natura di contratto a questo provvedimento, così che tutt'oggi, nel silenzio della legge anche dopo la riforma del 2006, la sua natura è incerta. C'è allora chi ha avanzato la tesi di considerarlo come un *jugement sui generis*: non una sentenza se non per la sua forma, forma che è requisito necessario ma non sufficiente per poter parlare di un atto giurisdizionale, non un contratto se non per la finalità, poiché manca l'incontro tra le volontà quale suo elemento essenziale⁴⁸⁹.

Al contrario dell'ordinamento italiano in cui non è previsto espressamente da legge, l'articolo R 322-60 c.p.c.e.⁴⁹⁰ impone la notificazione del *jugement d'adjudication* da parte del creditore procedente, al debitore, ai creditori iscritti, all'aggiudicatario ed a tutte le persone che abbiano sollevato una contestazione risolta nel provvedimento. Un'altra differenza riguarda la possibilità di impugnare questo atto, poiché mentre in Italia è esperibile il rimedio di cui all'articolo 617 c.p.c., in Francia non è ammissibile l'appello o il ricorso in Cassazione, se non per eccesso di potere. L'unico rimedio esercitabile è quello di un'azione di annullamento, in particolare per vizio del consenso, la quale se accolta cancellerà tutti gli effetti prodotti dall'aggiudicazione retroattivamente⁴⁹¹.

Per quanto riguarda invece il momento in cui avviene il trasferimento di proprietà, l'articolo L 322-10 c.p.c.e.⁴⁹² prevede che la stessa aggiudicazione abbia l'effetto di trasferire la proprietà del bene, ma è necessario fare una precisazione. Tale

⁴⁸⁸ Cass 2e civ., 3 oct. 2002, n. 00-18395, *Bull. Civ.*, II, n. 199

⁴⁸⁹ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 765-766

⁴⁹⁰ "*Le jugement d'adjudication est notifié par le créancier poursuivant, au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision. Seul le jugement d'adjudication qui statue sur une contestation est susceptible d'appel de ce chef dans un délai de quinze jours à compter de sa notification*" tradotto "L'ordinanza di aggiudicazione è notificata dal creditore procedente al debitore, creditori iscritti, aggiudicatari nonché tutte le persone che hanno sollevato una contestazione risolta dalla decisione. L'ordinanza di aggiudicazione che decide su una contestazione può essere appellata entro un termine di 15 giorni dalla notificazione."

⁴⁹¹ Hoonakker P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 414

⁴⁹² "*L'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction*" tradotto "L'aggiudicazione comporta la vendita forzata dell'immobile pignorato e la trasmissione della proprietà all'aggiudicatario. A quest'ultimo non sono conferiti altri diritti rispetto a quelli appartenenti al pignorato che è tenuto, nei confronti dell'aggiudicatario, alla consegna della proprietà e alla garanzia di evizione."

effetto si produce dal giorno dell'aggiudicazione solo nei confronti delle parti, in quanto è traslata sull'acquirente la responsabilità dell'immobile, ma allo stesso tempo quest'ultimo non beneficia ancora di tutte le prerogative tipiche del proprietario. Finché non si è data prova del versamento del prezzo infatti, non può essere adempiuto alcun atto di disposizione, salvo la costituzione di un'ipoteca accessoria ad un contratto di finanziamento stipulato per l'acquisto dello stesso bene. Nei confronti dei terzi invece il trasferimento è opponibile solo dopo la pubblicazione del titre de vente nel registro immobiliare, per il cui rilascio è necessaria la prova del versamento del prezzo. Quindi si può parlare di un trasferimento in due tempi che diviene pieno solo nel momento in cui si possiede il titolo di vendita, mentre si è detto che in Italia questo risultato si ha in un unico tempo, cioè dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

Il titre de vente consiste nella consegna del registro delle condizioni di vendita munito della formula esecutiva, a seguito del quale è trascritta la sentenza di aggiudicazione⁴⁹³. Solo dopo la prova del pagamento del prezzo e delle spese di trasferimento, questo atto viene consegnato dalla cancelleria all'aggiudicatario, il quale procederà con la sua pubblicazione nel registro immobiliare. Quindi la condizione necessaria per completare il trasferimento di proprietà è la prova del versamento del prezzo presso un istituto individuato nel registro delle condizioni di vendita che solitamente è la Caisse autonome des règlements pécuniaires des avocats⁴⁹⁴. La pubblicazione del titolo di vendita inoltre ha come effetto la cancellazione di tutte le ipoteche ed i privilegi in capo al debitore iscritte nei registri immobiliari, su ordine del giudice⁴⁹⁵. Quindi anche per questo effetto purgativo si deve attendere il pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

⁴⁹³ C. pr. exéc., art. R 322-61, 1°, "Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication."

⁴⁹⁴ Hoonakker P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 416

⁴⁹⁵ C. pr. exéc., art. L 322-14; "Le versement du prix ou sa consignation et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur à compter de la publication du titre de vente" tradotto "Il pagamento del prezzo o il suo deposito e il pagamento delle spese di vendita cancellano di diritto tutte le ipoteche e qualsiasi pegno gravante sull'immobile da parte del debitore a partire dalla pubblicazione del titolo di vendita."

Mentre in Italia è il giudice dell'esecuzione che individua nel suo provvedimento il tempo entro cui si deve effettuare il pagamento, che comunque non può essere superiore a 4 mesi, in Francia è lo stesso legislatore che individua un termine perentorio entro cui adempiere a questa obbligazione, cioè due mesi a partire dall'aggiudicazione definitiva. Nel caso in cui tale termine non venga rispettato, si può aprire una fase incidentale ed eventuale della procedura esecutiva, regolata dagli articoli R322-66 fino a R322-72 c.p.c.e., chiamata *réitération des enchères*⁴⁹⁶, che permette di rimettere in discussione l'aggiudicazione per sanzionare l'aggiudicatario inadempiente. È importante sottolineare che questa nuova vendita all'asta non viene disposta automaticamente a seguito del mancato versamento del prezzo, ma il suo avvio deve essere richiesto dal creditore procedente o dai creditori iscritti, oppure dal debitore⁴⁹⁷. La Cassazione ha ammesso anche la possibilità, invece che ricorrere ad una nuova procedura di liquidazione, di esperire un'azione in esecuzione dell'aggiudicazione⁴⁹⁸. In questo modo si aprirebbe una procedura esecutiva avente ad oggetto il bene dell'aggiudicatario⁴⁹⁹.

Se si decide di ricorrere alla *réitération des enchères*, quindi una vendita che avrà luogo alle stesse condizioni della vendita precedente, il primo passo che devono compiere creditore procedente, creditori iscritti o debitore, è quello di richiedere un certificato alla cancelleria che attesti che l'aggiudicatario non ha adempiuto ai suoi obblighi. Questo *certificat de non-paiement* è notificato anche all'aggiudicatario ed oltre al contenuto tipico degli atti degli ufficiali giudiziari,

⁴⁹⁶ Nel vecchio codice di procedura civile il suo nome era *folle enchère*

⁴⁹⁷ C. pr. exéc., art. R 322-66, "A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés ou les droits de mutation, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée" tradotto "Nel caso in cui l'aggiudicatario non abbia versato in tempo il prezzo, le spese tassate o il diritto di trasferimento, il bene è rimesso in vendita alla domanda del creditore procedente, del creditore iscritto o del debitore pignorato, alle condizioni della prima vendita forzata."

⁴⁹⁸ Cass. 2e civ., 11 juill. 2013, *Bull. Civ.*, II, n. 81

⁴⁹⁹ Couchez G., Lebeau D., *Voies d'exécution*, op. cit., p. 311

l'articolo R 322-67 c.p.c.e.⁵⁰⁰ prevede, a pena di nullità, l'inclusione di un invito a pagare quanto dovuto entro otto giorni, l'indicazione delle conseguenze in caso di mancato adempimento, infine di un avviso sulla facoltà di contestare il certificato entro quindici giorni dalla sua consegna.

In assenza di contestazioni e nel caso in cui l'aggiudicatario non paghi, l'immobile è rimesso in vendita per una nuova aggiudicazione mediante fissazione di un'udienza da parte del giudice, in un periodo compreso tra due e quattro mesi dalla notifica del certificato all'aggiudicatario. A questo punto il procedimento prosegue con applicazione delle disposizioni già esaminate per la vendita forzata, ricordando che la *réitération des enchères* determina la cancellazione in via retroattiva della precedente aggiudicazione. Ciò significa che il primo aggiudicatario è come se non fosse mai diventato proprietario del bene e che nell'intervallo di tempo tra le due aggiudicazioni, titolare dell'immobile resta il pignorato⁵⁰¹. Quanto all'aggiudicatario inadempiente, a titolo sanzionatorio, è tenuto comunque al pagamento delle spese di trasferimento e deve versare la differenza tra la sua offerta e il prezzo della nuova aggiudicazione, come previsto dalla disciplina italiana, inoltre perde la cauzione data per poter accedere all'asta⁵⁰².

⁵⁰⁰ *"Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié du versement du prix ou de sa consignation ou du paiement des frais taxés ou des droits de mutation."*

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente. Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité: 1° La sommation d'avoir à payer le prix, les frais taxés et les droits de mutation dans un délai de huit jours; 2° Le rappel des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 322-12 et des articles R. 311-6, R. 322-56, R. 322-58, R. 322-68, R. 322-69 et R. 322-72" tradotto "A tutte le persone che procedono con la reiterazione dell'asta viene rilasciato un certificato dalla cancelleria che attesta che l'aggiudicatario non ha provato il pagamento del prezzo o il deposito del prezzo o il pagamento delle spese tassate o del diritto di trasferimento. La persona che prosegue nella reiterazione deve fornire il certificato al pignorato, all'aggiudicatario e se del caso al creditore che ha sollecitato la vendita. Oltre alle indicazioni prescritte per gli atti dell'ufficiale giudiziario, la notificazione fatta all'acquirente comporta a pena di nullità: 1. l'avviso di dover pagare il prezzo, le spese e le tasse del diritto di trasferimento entro otto giorni; 2. il richiamo degli articoli L322-12, R322-56, 58, 68, 69, 72"

⁵⁰¹ Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 683

⁵⁰² C. pr. exéc., art. L 322-12, *"A défaut de versement du prix ou de sa consignation et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit. L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées"* tradotto "In difetto del versamento del prezzo o del suo deposito e del

Si ricorda infine che anche il pignorato, a seguito dell'aggiudicazione, ha un obbligo da adempiere che consiste nella consegna dell'immobile affinché l'acquirente ne entri in possesso. In caso contrario quest'ultimo può domandare l'espulsione del debitore o chi occupa l'immobile al giudice, sulla base della sentenza di aggiudicazione che oggi vale come titolo di espulsione⁵⁰³.

3.5.3 Conclusioni

Anche negli atti finali della fase liquidativa i due sistemi scelgono soluzioni differenti: se in Italia si è deciso di affidare la nomina di aggiudicatario ed il trasferimento di proprietà del bene a due provvedimenti distinti del giudice dell'esecuzione, in Francia è previsto un unico atto. Nello specifico, è mediante le *jugement d'adjudication* che si nomina l'ultimo offerente quale aggiudicatario dell'immobile e questo stesso atto, dalla natura ibrida, compone il titolo di vendita che produce il pieno trasferimento del diritto di proprietà. In questo modo non sono necessari due atti distinti del giudice dell'esecuzione, come invece prevede la disciplina italiana. Cambia anche il momento in cui avviene il trasferimento di proprietà, perché in Italia si ha solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, mentre in Francia l'aggiudicatario diviene responsabile dell'immobile già al momento della sentenza di aggiudicazione, ma perché sia opponibile anche ai terzi si dovrà attendere la pubblicazione del titolo di vendita. I due ordinamenti rispondono diversamente anche in caso di inadempimento da parte dell'acquirente, non tanto nella scelta dello strumento per portare a termine con successo la procedura esecutiva, perché comunque entrambi ricorrono ad una nuova vendita forzata, quanto per le modalità in cui questa si realizza. Il legislatore

pagamento dei costi, la vendita è risolta di diritto. L'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza tra la sua offerta e il prezzo della rivendita, se è inferiore. Non può pretendere la restituzione delle somme pagate."

⁵⁰³ C. pr. exéc., art. L 322-13, come modificato dopo la riforma del 2006, "*Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi*"

francese infatti non dispone una nuova asta automaticamente allo scadere del termine per il versamento del prezzo, bensì devono essere i soggetti interessati a rivolgersi al giudice per darvi avvio, dando prova dell'inadempienza dell'aggiudicatario. Inoltre, è concesso un ulteriore termine perentorio, pur di breve durata, all'aggiudicatario per adempiere all'obbligazione prima di fissare l'udienza di aggiudicazione. Questo dimostra, ancora una volta, che il legislatore francese considera la vendita forzata uno strumento residuale di recupero del credito a cui ricorrere in extremis, perché ricorrervi comporta costi e tempi aggiuntivi che incidono sull'efficienza dell'esecuzione.

Capitolo 4: Post vendita

4.1 Introduzione alla distribuzione

L'ultima fase processuale dell'espropriazione immobiliare consiste nella distribuzione della somma ricavata dalla vendita dell'immobile, così da soddisfare i creditori e liberare l'esecutato dal suo debito. Dunque, il processo esecutivo si conclude con la distribuzione del ricavato in entrambi gli ordinamenti, ma anche in questa fase le scelte fatte dai legislatori nazionali non coincidono.

In Francia inizialmente si ricorreva ad una procedura, chiamata *procédure d'ordre*, che permetteva di ripartire il ricavato della vendita dell'immobile tra i creditori iscritti, quindi coloro che era titolari di un privilegio o ipoteca sul bene. La ragione di tale denominazione era dovuta al fatto che il giudice attribuiva un grado (un *ordre*) a ciascun creditore, in ragione della garanzia di cui era titolare, e la distribuzione avveniva sulla base di tale graduazione⁵⁰⁴. Gli autori della riforma del 2006, a seguito delle critiche mosse alla *procédure d'ordre* per la sua complessità e durata, hanno istituito una nuova procedura di distribuzione, disciplinata oggi dagli articoli L 331-1 fino a L 334-1 e da R 331-1 a R 334-3 c.p.c.e., abrogando le disposizioni previgenti⁵⁰⁵. In particolare, specularmente a quanto accaduto per la fase delle operazioni di vendita, si è privilegiata una forma di distribuzione amichevole, già in uso per le procedure esecutive mobiliari, che vede il coinvolgimento del giudice solo nel momento in cui si attribuisce forza esecutiva al progetto di distribuzione, redatto dal precedente. La distribuzione giudiziaria, condotta invece dal giudice dell'esecuzione, resta un'ipotesi residuale a cui ricorrere in caso di disaccordo tra i creditori rispetto al piano di riparto.

⁵⁰⁴ Couchez G., Lebeau D., *Voies d'exécution*, op. cit., p. 317

⁵⁰⁵ Nascosi A., *Contributo allo studio della distribuzione della somma ricavata nei procedimenti di espropriazione forzata*, Jovene Editore, 2013, p. 234

In Italia invece la distribuzione amichevole non è prevista nell'ambito dell'espropriazione immobiliare, ma non è completamente sconosciuta al nostro ordinamento: il codice di procedura civile contempla questa modalità di distribuzione solo per le espropriazioni mobiliari⁵⁰⁶. Dunque, il legislatore italiano ha delineato una forma di distribuzione affidata interamente al giudice dell'esecuzione, o al professionista delegato, i quali hanno il compito di redigere il progetto di distribuzione che poi verrà approvato in udienza dalle parti. Si procede dunque con la presentazione delle due discipline nazionali, partendo da quella italiana e soffermandosi anche sulle novità apportate dalla riforma del 2016.

4.2 La distribuzione nell'ordinamento italiano: il ruolo centrale del giudice

Il legislatore italiano ha delineato una modalità di distribuzione del ricavato incentrata sull'iniziativa del giudice dell'esecuzione, al contrario della precedente fase espropriativa che è retta dal potere di impulso dei creditori titolati. In particolare, a seguito del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, spetta al giudice, o al professionista delegato, la redazione del progetto di riparto entro un termine di 30 giorni. Anche qui il legislatore non è stato abbastanza risoluto nell'attribuire la natura perentoria a tale termine, ciò si denota dal fatto che non è comminata alcuna sanzione processuale in caso di ritardo nell'adempimento, salva la responsabilità dell'ufficio⁵⁰⁷. Questa scelta di certo non tutela il principio della ragionevole durata del processo, perché comporta la dilatazione dei tempi di procedura. Per evitare un ulteriore allungamento dei termini, il legislatore ha quantomeno previsto nella legge di stabilità 2018⁵⁰⁸ un

⁵⁰⁶ Art. 541 c.p.c.

⁵⁰⁷ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 1518

⁵⁰⁸ D.d.l. 22960

termine acceleratorio di 30 giorni per fissare la data dell'udienza di comparizione, a partire dal momento in cui è redatto il progetto.

Come già accennato, il compito di preparare il documento spetta al giudice dell'esecuzione oppure, sulla base dell'articolo 591 bis c.p.c., il comma, numero 12, al professionista delegato. Quest'ultimo però può solo redigere una bozza che poi viene visionata dall'autorità giudiziaria che ha il potere di apportare variazioni, prima di procedere con il deposito in cancelleria.

Per redigere il progetto, è necessario preliminarmente svolgere un'attività di raccolta documenti, al fine di determinare l'esatto ammontare del credito spettante a ciascun creditore. In particolare, si procede con l'assunzione delle note di precisazione dei crediti, con allegati dei documenti giustificativi, salvo il caso in cui questi ultimi non siano già stati presentati. È il giudice che fissa un termine, di natura ordinatoria, per la consegna della documentazione richiesta ed un eventuale inadempimento può semplicemente comportare la collocazione del credito sulla base dei soli atti già acquisiti. Parte della dottrina ritiene però opportuno che, prima di procedere in tal senso, sia avvertito il creditore circa le conseguenze della mancata consegna, concedendogli un termine ulteriore, non superiore a 15 giorni, per provvedere⁵⁰⁹.

Nell'ambito dell'espropriazione immobiliare, il progetto di distribuzione può essere costituito, a discrezionalità del giudice dell'esecuzione, da due provvedimenti distinti, ossia uno contenente la graduazione dei crediti, sulla base delle regole sostanziali di graduazione dei privilegi⁵¹⁰ oltre che delle altre cause legittime di prelazione, l'altro avente ad oggetto l'individuazione delle somme spettanti ad ogni creditore. Si tenga presente che per formare il progetto si tiene conto delle spese di procedura sostenute, a cui viene attribuito il rango di spese prededucibili o spese sostenute nell'interesse dei creditori. In termini di

⁵⁰⁹ Ghedini A., Mazzagardi N., *Il custode e il delegato alla vendita nella nuova esecuzione immobiliare*, Cedam, Padova, 2017, p. 403

⁵¹⁰ Art. 2777, 2778 c.c.

graduazione, queste spese di giustizia, sostenute da un creditore esclusivamente per la procedura esecutiva, sono antergate a tutti gli altri crediti⁵¹¹.

È anche ammessa la redazione dei due provvedimenti in due momenti distinti: prima si procede con la graduazione dei crediti e poi, una volta ottenuta l'approvazione, nei successivi 30 giorni viene redatto il progetto di liquidazione. Per quest'ultimo si adottano le stesse modalità previste per il provvedimento di graduazione, ossia deposito, fissazione dell'udienza in virtù dell'articolo 596 c.p.c., infine la sua celebrazione⁵¹². Nel caso in cui il primo progetto venisse impugnato, il termine per la realizzazione del successivo documento di distribuzione decorrerebbe dall'emissione dell'ordinanza che ha statuito sulla controversia distributiva.

Una volta realizzato il progetto, si procede con il suo deposito in cancelleria dandone comunicazione ai creditori ed al debitore. Il fatto che la legge non attribuisca il compito all'ufficio di comunicare il progetto agli interessati, lasciando a questi l'onere di consultarlo, è visto dalla dottrina come lesivo del diritto di difesa di creditori e debitore che, in caso di assenza all'udienza di comparizione di cui all'articolo 597 c.p.c., provocano l'approvazione del progetto⁵¹³. Si consiglia quindi una revisione della disciplina, disponendo l'obbligo di comunicazione da parte della cancelleria non solo della data di udienza, ma anche del progetto nel suo complesso, così da ridurre anche il carico di lavoro degli uffici del tribunale costretti a consentire la visione dell'atto a chi si presenti.

Giunti a questo punto si procede con la fissazione della data di udienza durante la quale avviene l'approvazione del progetto di distribuzione o su consenso espresso dei creditori⁵¹⁴, oppure mediante una manifestazione di volontà tacita nel caso in cui questi non si presentino davanti al giudice⁵¹⁵. Da ciò si deduce che sussiste un

⁵¹¹ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., pp. 1485-1486

⁵¹² Art. 179, II e III comma, disp. att. c.p.c.

⁵¹³ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 1519

⁵¹⁴ Per la dottrina l'accordo di cui all'articolo 598 c.p.c. coinvolge anche il debitore

⁵¹⁵ Art. 597 c.p.c.

onere in capo ai creditori ed al debitore di partecipare all'udienza della fase distributiva, pena l'approvazione del progetto di distribuzione, a meno che non si dimostri che la mancata comparizione sia dovuta a cause a loro non imputabili⁵¹⁶. Questa fase, che include la fissazione, la discussione e l'approvazione del progetto di distribuzione, è sottratta al professionista delegato ed affidata esclusivamente al giudice dell'esecuzione, il quale potrebbe trovarsi a dover anche risolvere conflitti distributivi. In particolare, "se in sede di distribuzione sorge controversia tra i creditori concorrenti o tra creditore e debitore o terzo assoggettato all'espropriazione, circa la sussistenza di diritti di prelazione, il giudice dell'esecuzione, sentite le parti e compiuti i necessari accertamenti, provvede con ordinanza"⁵¹⁷. Quest'ultima è impugnabile mediante opposizione agli atti esecutivi, mentre nel frattempo il giudice dell'esecuzione può decidere di sospendere in tutto od in parte la distribuzione. Dunque, oggi la controversia distributiva non è più oggetto di un giudizio di cognizione ordinario separato dal procedimento esecutivo, bensì è adottato un modello processuale analogo a quello degli incidenti di cognizione in fase espropriativa⁵¹⁸.

Una volta risolte le controversie distributive ed aver approvato il progetto, il giudice predispone i vari mandati di pagamento, per i quali la legge di stabilità 2018, all'articolo 15, ha previsto un termine di 30 giorni dall'approvazione dello stesso progetto.

4.2.1 Le novità apportate dal d.l. 59/2016 alla distribuzione

Degna di menzione è la modifica all'articolo 596 c.p.c., in materia di distribuzione del ricavato di una vendita immobiliare, a seguito dell'entrata in

⁵¹⁶ Art. 485, III comma, c.p.c.

⁵¹⁷ Art. 512, I comma, c.p.c.

⁵¹⁸ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., pp. 412-414

vigore del d.l. 59/2016⁵¹⁹ e della legge di conversione, con modificazioni, 119/2016⁵²⁰. Grazie a questa novella, è stato generalizzato il ricorso a distribuzioni parziali del ricavato, ogni qualvolta vi sia attivo disponibile, senza dover attendere la completa liquidazione dell'attivo pignorato⁵²¹.

In particolare, le novità apportate riguardano il primo comma dell'articolo 596 c.p.c., in cui è stata prevista la possibilità, su iniziativa del giudice o del delegato, di preparare un progetto di distribuzione parziale, purché non coinvolga più del 90% della somma da ripartire, per cui vi è l'obbligo di trattenere nelle casse della procedura almeno il 10% del ricavato fino alla distribuzione finale. Tale accantonamento obbligatorio è utile per due motivi: permette di far fronte alle spese di procedura successive alla distribuzione parziale o altre impreviste, in aggiunta permette di rimediare ad eventuali errori commessi nella fase di applicazione delle regole della graduazione⁵²².

Inoltre, è stato aggiunto un nuovo terzo comma che delinea delle ipotesi specifiche di distribuzione anticipata ed anche parziale di alcune quote di ricavato a favore dei creditori aventi diritto all'accantonamento in virtù dell'articolo 510 c.p.c., III comma, dei creditori il cui credito è stato oggetto di controversia secondo l'articolo 512 c.p.c., infine dei creditori "che avrebbero diritto alla distribuzione delle somme ricavate nel caso in cui risulti inesistente, in tutto o in parte, il credito del soggetto avente diritto all'accantonamento ovvero oggetto di controversia". In quest'ultimo caso, la disposizione non fa riferimento al debitore, nonostante anche questo sia interessato alla sorte delle somme accantonate, potendo ricevere l'eventuale residuo del ricavato una volta che tutti i creditori sono stati soddisfatti. Qualora, a seguito dello scioglimento dell'accantonamento o all'esito della controversia distributiva, si dovesse attribuire ai medesimi una porzione

⁵¹⁹ Art. 4, I comma, lett. i

⁵²⁰ Non essendo prevista alcuna disciplina transitoria, le nuove disposizioni si applicano anche alle procedure in corso al momento della loro entrata in vigore, cioè 3 luglio 2016

⁵²¹ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 380

⁵²² Saletti A., Vincere S., Vanz M. C. (a cura di), *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, op. cit., p. 322

residua del ricavato, si può dunque pensare che anche tali soggetti siano legittimati a ottenere l'anticipazione dell'accantonamento, alle stesse condizioni dei creditori⁵²³.

Nello specifico, questa forma di distribuzione anticipata può essere disposta solo su presentazione di una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, che garantisca la restituzione delle somme che successivamente risultino distribuite in eccesso ed eventualmente degli interessi che decorrono dal pagamento fino all'effettiva restituzione. Non è invece espressamente richiesto l'accantonamento obbligatorio del 10% delle somme disponibile, ma trattandosi di un requisito generale proprio della distribuzione parziale, si ritiene applicabile anche alle ipotesi del III comma.

Nella Relazione che accompagna il d.l. 59/2016, in riferimento al nuovo primo comma dell'articolo 596 c.p.c., si è manifestata la volontà, con questa nuova disciplina, di ridurre i tempi di recupero del credito, una finalità che può essere estesa anche al nuovo III comma. Il fatto però che, a seguito di queste innovazioni, la disciplina non preveda un termine per il deposito del progetto di redazione finale, potrebbe comportare, nella pratica, l'incapacità di raggiungere l'obiettivo perseguito dalla riforma.

Accanto alla ratio comune di voler accelerare la soddisfazione dei creditori, il legislatore ha anche tentato di facilitare il giudice, o il professionista delegato nel compito di redigere il progetto di distribuzione, vista la complessità delle procedure di riparto che coinvolgono più creditori e il poco tempo a disposizione per la preparazione dell'atto, pur non essendoci un termine di carattere perentorio⁵²⁴.

Dunque, si tratta di una innovazione dagli aspetti positivi, in grado di rendere più duttile la fase distributiva, così da poterla adattare alle esigenze del caso concreto

⁵²³ *Ibidem*, p. 326

⁵²⁴ *Ibidem*, p. 319

ed allo stesso tempo più celere nel perseguire la soddisfazione dei creditori, pur rispettando il principio della par condicio creditorum.

4.3 La predilezione della distribution amiable

Prima di procedere con la disciplina specifica delle due forme di distribuzione, il legislatore ha incluso nel codice di procedura civile d'esecuzione delle disposizioni generali, sempre applicabili. Prima di tutto l'articolo L 331-1 c.p.c.e.⁵²⁵ individua i creditori che possono far valere i loro diritti sul ricavato della vendita, in particolare il creditore procedente, che può essere un chirografario, i creditori iscritti prima della pubblicazione del commandement de payer valant saisie, oppure successivamente ma non oltre la pubblicazione del titolo di vendita, i creditori titolari di alcuni privilegi speciali sulla base dell'articolo 2374, 1 bis, c.c., infine quelli che in virtù dell'articolo 2375 c.c. sono titolari di un privilegio generale sugli immobili. Tra questi, chi ha la qualifica di creditore di primo rango, ha il diritto di richiedere al giudice, dopo la pubblicazione del titolo di vendita e di uno stato ipotecario, di essere soddisfatto, in relazione solo all'importo del capitale che gli è dovuto, a titolo provvisorio, in ragione della priorità del suo credito⁵²⁶. Solo a conclusione della fase distributiva il pagamento verrà regolarizzato, mediante il versamento degli interessi, spese ed accessori che ancora gli sono dovuti⁵²⁷. Se è ammessa la domanda, il giudice emette un provvedimento, che autorizza al pagamento provvisorio, da notificare al debitore ed agli altri creditori in quanto questi possono opporsi entro 15 giorni⁵²⁸.

⁵²⁵ "Seuls sont admis à faire valoir leurs droits sur le prix de la vente le créancier poursuivant, les créanciers inscrits sur l'immeuble saisi à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, les créanciers inscrits sur l'immeuble avant la publication du titre de vente et qui sont intervenus dans la procédure ainsi que les créanciers énumérés au 1° bis de l'article 2374 et à l'article 2375 du code civil"

⁵²⁶ Nascosi A., *Contributo allo studio della distribuzione della somma ricavata nei procedimenti di espropriazione forzata*, op. cit., p. 236

⁵²⁷ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 800

⁵²⁸ C. pr. exec., art. R 334-1, "Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander, par requête au juge de l'exécution, à être payé à titre

La distribuzione prende avvio su istanza del creditore procedente o, in caso di inerzia, del creditore più diligente o del debitore⁵²⁹, poiché anche quest'ultimo ha interesse a che tutti i creditori siano soddisfatti, in modo da poter ottenere l'eventuale residuo del ricavato. Il legislatore ha dunque attribuito al debitore un ruolo attivo nel corso della procedura esecutiva, al contrario dell'ordinamento italiano in cui non gli è riconosciuto il potere di dare impulso al riparto⁵³⁰. Secondo parte della dottrina, anche all'aggiudicatario dovrebbe essere riconosciuto questo potere, essendo titolare di un interesse a partecipare alla distribuzione poiché deve pagare le spese di cancellazione delle iscrizioni previste all'articolo R 322-65 c.p.c.e., risultando così un creditore con privilegio speciale di cui all'articolo 2375 c.c.⁵³¹ Il fatto che l'avvio della distribuzione, di qualunque genere, sia affidato alle parti della procedura e non come in Italia all'iniziativa del giudice, denota già il ruolo marginale, soprattutto nell'ambito della distribuzione amichevole, che è affidato al giudice dell'esecuzione in questa fase.

Per evitare una rottura di continuità con la procedura di pignoramento, l'articolo L 213-6 del codice dell'organizzazione giudiziaria, attribuisce al giudice dell'esecuzione, che ha diretto la procedura fin dall'atto di pignoramento, il compito di omologare il progetto di distribuzione. Questa scelta è in linea con la posizione della Cassazione che considera la procedura esecutiva e la distribuzione del prezzo come *les deux phases de la même procédure*⁵³². Infine, la legge precisa che le spese sostenute per la procedura di distribuzione, sono anticipate dalla parte che sollecita la realizzazione della distribuzione e poi saranno restituite in via prioritaria rispetto agli altri crediti. Quindi anche nell'ordinamento francese, le

provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations. La décision du juge de l'exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits lesquels disposent d'un délai de quinze jours pour faire opposition à cette décision. Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif. Toute stipulation contraire est réputée non écrite."

⁵²⁹ C. pr. exéc., art. R 331-1, "La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur."

⁵³⁰ Nascosi A., *Contributo allo studio della distribuzione della somma ricavata nei procedimenti di espropriazione forzata*, op. cit., p. 236

⁵³¹ *Ibidem*, p. 236

⁵³² Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 794

spese di giustizia assumono la qualifica di crediti prededucibili, fatta eccezione per l'onorario dell'avvocato che ha redatto il progetto di distribuzione⁵³³.

4.3.1 Il procedimento di distribution amiable

Quando la fase distributiva coinvolge più creditori, è necessario, per poter procedere alla redazione del progetto di distribuzione, l'attualizzazione dei crediti, chiamata *déclaration actualisée des créances*, da parte di tutti i creditori. È il precedente che entro due mesi dalla pubblicazione del titolo di vendita deve comunicare la richiesta di dichiarazione attualizzata dei crediti ai creditori iscritti ed ai creditori privilegiati dispensati dall'iscrizione di cui è a conoscenza⁵³⁴.

I destinatari della richiesta rispondono mediante deposito in cancelleria, entro 15 giorni, di un documento redatto dal proprio avvocato contenente il conteggio dei crediti attualizzati, pena la perdita degli interessi maturati a partire dalla dichiarazione di credito, di cui si è parlato nella macro-fase pre-vendita. È importante sottolineare che, pur se in mancanza della suddetta dichiarazione il creditore decade dal beneficio della sua garanzia per la distribuzione del ricavato,

⁵³³ Couchez G., Lebeau D., *Voies d'exécution*, op. cit., p. 318

⁵³⁴ C. pr. exéc., art. R 332-2, "*Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article L. 331-1, la partie poursuivante notifie, dans les deux mois suivant la publication du titre de vente, une demande de déclaration actualisée des créances aux créanciers inscrits ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés à l'article 2375 du code civil. Le décompte actualisé est produit par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivants la demande qui en est faite. A défaut, le créancier est déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article R. 322-7 ou à l'article R. 322-13. Lorsqu'une déclaration de créance n'avait pas à être faite en vertu de ces dispositions, la demande de déclaration actualisée de créance vaut sommation au sens de l'article L. 331-2. Nonobstant la déchéance qu'ils encourrent dans la procédure de distribution en application de l'article L. 331-2, les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire peuvent y procéder dans les formes prévues par l'alinéa ci-dessus aux fins de se voir répartir le solde éventuel*" tradotto "Quando esistono più creditori che rispondono alle condizioni dell'art L331-1, la parte procedente notifica, entro due mesi dalla pubblicazione del titolo di vendita, una domanda di dichiarazione aggiornata dei crediti ai creditori iscritti nonché, se ne è a conoscenza, ai creditori enumerati all'art 2375 cc. Il conteggio aggiornato è realizzato da atto di un legale, entro 15 giorni dalla domanda. In caso contrario, il creditore è privato degli interessi dopo la dichiarazione ex art R322-7 o R322-13. Quando non è stato necessario presentare una dichiarazione di credito sulla base di queste disposizioni, la domanda di dichiarazione aggiornata del credito vale come avvertimento ex L331-2. Nonostante la decadenza in cui incorrono durante la procedura di distribuzione ex articolo L331-2, i creditori chiamati a dichiarare il credito e che non hanno provveduto posso procedere nelle forme previste dal paragrafo seguente per ripartirsi il saldo eventuale."

questi non è definitivamente escluso dalla distribuzione: il legislatore ha infatti ammesso la possibilità di procedere, direttamente in questa fase, ad una dichiarazione per mezzo di un avvocato per poter quantomeno partecipare alla suddivisione del saldo residuo⁵³⁵.

Una volta scaduto il termine per la presentazione della *déclaration actualisée des créances*, il soggetto procedente ha a disposizione un mese per preparare il progetto di distribuzione, con facoltà di convocare i creditori per evitare l'insorgere di contestazioni successive, e notificarlo alle parti della procedura⁵³⁶. Sulla base delle tempistiche volute dal legislatore francese dunque, entro due mesi e mezzo dalla vendita, si ha già la notificazione del piano di distribuzione⁵³⁷. È necessario, a pena di nullità, comunicare assieme al piano due avvertimenti: l'uno che eventuali contestazioni possono essere sollevate per mezzo del proprio difensore e presentate al legale della controparte allegando dei documenti giustificativi, l'altro che se entro 15 giorni non pervengono delle contestazioni, il progetto si ritiene accettato e si procederà con la sua omologazione davanti al giudice⁵³⁸.

Nel caso in cui vi sia l'accordo tra i creditori sul progetto, la distribuzione amichevole procede con il coinvolgimento del giudice che ha il compito di attribuire forza esecutiva al piano realizzato dal procedente. Quest'ultimo ha un mese di tempo per presentare l'istanza di distribuzione all'autorità giudiziaria, a pena di irricevibilità, una sanzione che parte della dottrina francese ha criticato perché la legge non dice come dovrebbe proseguire in questo caso la procedura, se per esempio sia necessario ricorrere ad una distribuzione giudiziaria⁵³⁹.

⁵³⁵ Couchez G., Lebeau D., *Voies d'exécution*, op. cit., p. 320

⁵³⁶ C. pr. exéc., art. R 332-4

⁵³⁷ Nascosi A., *Contributo allo studio della distribuzione della somma ricavata nei procedimenti di espropriazione forzata*, op. cit., p. 239

⁵³⁸ C. pr. exéc., art. R 332-5, "La notification mentionne à peine de nullité: 1° Qu'une contestation motivée peut être formée par acte d'avocat à avocat, auprès de la partie poursuivante, accompagnée des pièces justificatives nécessaires; 2° Qu'à défaut de contestation dans le délai de quinze jours suivant la réception de la notification, le projet est réputé accepté et qu'il sera soumis au juge de l'exécution aux fins d'homologation" tradotto "La notificazione menziona a pena di nullità: 1. che una contestazione motivata deve essere presentata mediante atto di un legale all'avvocato della parte procedente accompagnato dai documenti giustificativi necessari; 2. che in assenza di contestazione entro 15 giorni dalla notificazione, il progetto è considerato accettato e che sarà sottoposto al giudice dell'esecuzione per l'omologazione"

⁵³⁹ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 798

All'istanza sono allegati uno stato ipotecario posteriore alla pubblicazione della vendita, il progetto di distribuzione o il verbale di accordo contenete eventualmente l'autorizzazione alla revoca delle iscrizioni e alla cancellazione dell'ingiunzione di pagamento, le jugement d'orientation, il registro delle condizioni di vendita e la sentenza di aggiudicazione o la sentenza che attesta la vendita con copia del contratto a trattativa privata⁵⁴⁰.

È vero che a questo punto la procedura distributiva vede il coinvolgimento del giudice, ma i suoi poteri di verifica sono molto limitati, in quanto ridotti ad un controllo di regolarità formale della procedura. Ciò significa che non può intervenire sul contenuto del progetto o esprimersi sulla fondatezza della ripartizione, ma deve solo accertarsi che sia stata data la possibilità a tutte le parti di contestare il progetto⁵⁴¹. L'ordinanza di omologazione, emessa in caso di esito positivo della verifica, non è suscettibile di appello, ma la giurisprudenza di legittimità, sulla base della natura giurisdizionale dell'atto, ha riconosciuto la facoltà di sollevare un ricorso in Cassazione⁵⁴². A questo punto non resta che comunicare al séquestre o alla Caisse des dépôts et consignations l'ordinanza affinché si proceda con il pagamento, entro e non oltre un mese.

Per quanto riguarda il caso in cui siano state sollevate contestazioni, l'ordinamento francese continua a preferire la strada della negoziazione tra le parti, piuttosto che chiamare in causa il giudice. Entro un mese dalla contestazione dunque, il procedente ha il compito di riunire le parti al fine di trovare un accordo che confluirà in un processo verbale, sottoscritto da tutti i partecipanti. Anche questo verbale deve essere poi presentato al giudice per procedere con l'omologazione.

⁵⁴⁰ C. pr. exéc., art. R 332-10, "Aux requêtes mentionnées aux articles R. 332-6 et R. 332-8 sont joints: 1° Un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente; 2° Les justificatifs de réception du projet de distributio; 3° Le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord contenant, le cas échéant, autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie. Lorsque le prix de vente provient d'une saisie immobilière, il est joint en outre: 1° Le cahier des conditions de vente; 2° Le jugement d'orientation; 3° Selon le cas, le jugement constatant la vente auquel est annexée la copie du contrat de vente amiable ou le jugement d'adjudication. L'ordonnance statuant sur la requête n'est pas susceptible d'appel."

⁵⁴¹ Nascosi A., *Contributo allo studio della distribuzione della somma ricavata nei procedimenti di espropriazione forzata*, op. cit., p. 240

⁵⁴² Cass. 2e civ., 18 oct. 2012, n. 11-20.314, *Bull. Civ.*, II, n. 172

4.3.2 La residualità della distribution judiciaire

Se nell'ordinamento italiano una distribuzione affidata al giudice dell'esecuzione è la regola, in Francia, a partire dalla riforma del 2006, è l'eccezione: si tratta di una modalità sussidiaria alla distribuzione amichevole à défaut de procès-verbal d'accord revêtu de le formule exécutoire, cioè in difetto di accordo delle parti oppure in caso di rigetto dell'istanza di omologazione⁵⁴³. È il creditore procedente, consapevole dell'impossibilità di raggiungere un accordo in sede di riunione con le altre parti, che si rivolge al giudice dell'esecuzione, presentandogli non solo la bozza di progetto, ma anche un processo verbale da cui traspaiano i motivi di disaccordo tra i partecipanti ed ogni documento utile per dirimere la controversia distributiva.

È compito dunque del giudice determinare la ripartizione del ricavato, coadiuvato, se si tratta di un progetto particolarmente complesso, da un esperto il quale provvederà alla redazione di una relazione nel tempo concessogli dall'autorità giudiziaria⁵⁴⁴. È scorretto però pensare che il giudice possa rivedere la ripartizione già elaborata dal precedente interamente, non tenendo in considerazione il

⁵⁴³ C. pr. exéc., art. R 333-1, "A défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le juge de l'exécution en lui transmettant le projet de distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ainsi que tous documents utiles. A défaut de diligence de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire. Lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une saisie immobilière, la demande est formée conformément à l'article R. 311-6. A défaut, elle est formée par assignation" tradotto "In mancanza di un accordo integrato dalla formula esecutiva, la parte procedente adisce il giudice dell'esecuzione trasmettendogli il progetto di distribuzione, un verbale che esponga le difficoltà incontrate, nonché tutti i documenti utili. Se la parte procedente non è diligente, tutte le parti interessate possono adire il giudice dell'esecuzione per richiedere la distribuzione giudiziaria. Quando la distribuzione riguarda somme derivanti da un pignoramento immobiliare, la domanda è realizzata ex art R311-6. Altrimenti, è realizzata mediante assegnazione."

⁵⁴⁴ C. pr. exéc., art. R 333-2, "Lorsqu'il y a lieu à ventilation du prix de plusieurs immeubles vendus collectivement, le juge, à la demande des parties ou d'office, peut désigner un expert par ordonnance. Le juge fixe le délai dans lequel l'expert dépose son rapport au vu duquel la ventilation sera prononcée" tradotto "In caso di distribuzione del prezzo ricavato dalla vendita collettiva di più immobili, il giudice, su richiesta di parte o di ufficio, può nominare un esperto con ordinanza. Il giudice fissa il termine entro cui l'esperto deposita la sua relazione in base alla quale la ripartizione sarà pronunciata."

materiale presentatogli: il suo potere-dovere è quello di modificare il piano di distribuzione in relazione solo alle contestazioni sollevate. Dunque, dove le parti non riescono a raggiungere un accordo, interviene il giudice.

L'udienza a cui sono convocate le parti per la discussione sul progetto di distribuzione si conclude con un provvedimento, contenente il progetto di riparto giudiziale che può essere oggetto di appello entro 15 giorni ed in deroga alla regola tradizionale tale appello ha un effetto sospensivo⁵⁴⁵.

4.4 Un solo creditore coinvolto nella fase di distribuzione

Seppur rara come ipotesi nell'ambito delle espropriazioni immobiliari, può accadere che un solo soggetto sia legittimato a partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita. In questo caso, i due ordinamenti prevedono una disciplina specifica che si differenzia rispetto a quella applicabile in presenza di una pluralità di creditori. Per quanto riguarda l'Italia, la disciplina è contenuta nell'articolo 510, I comma, c.p.c., norma facente parte del capo I dell'espropriazione forzata in generale, senza che vi siano disposizioni specifiche riguardanti esclusivamente il contesto delle espropriazioni immobiliari. Nello specifico è disposto che il giudice, sentito il debitore, disponga il pagamento a favore dell'unico creditore. Si è ampiamente discusso in dottrina se si possa dire che in questo caso operi la disciplina della distribuzione: c'è chi ha sostenuto di sì, perché la disciplina delle controversie che possono sorgere in fase distributiva è la stessa rispetto a quella applicabile in presenza di più creditori ed inoltre perché non vi è differenza tra il pagamento previsto all'articolo 510 c.p.c. e la distribuzione. Secondo un'altra parte della dottrina esiste la fase distributiva in senso stretto solo se viene redatto un progetto di distribuzione in relazione al ricavato della vendita⁵⁴⁶.

⁵⁴⁵ Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, op. cit., p. 799

⁵⁴⁶ Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, op. cit., p. 719

Di certo è oggi ammessa la facoltà per il debitore, anche in presenza di un solo creditore, di sollevare una controversia distributiva secondo le modalità di cui all'articolo 512 c.p.c., in quanto l'esecutato è considerato parte necessaria della fase satisfattiva della procedura espropriativa⁵⁴⁷.

Nell'ordinamento francese invece, si è rimasti fedeli, anche in presenza di un solo creditore ammesso a far valere i suoi diritti sul prezzo di vendita in virtù dell'articolo L 331-1 c.p.c.e., ad una procedura stragiudiziale, affidata all'iniziativa del singolo creditore. Questi, per avviare la distribuzione, ha l'onere di inviare una lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, al séquestre o alla Caisse des dépôts et consignations entro due mesi dalla pubblicazione del titolo di vendita, al fine di domandare il pagamento del credito⁵⁴⁸. All'istanza motivata devono essere allegati diversi documenti, tra cui uno stato ipotecario certificato alla data di pubblicazione dell'atto di pignoramento, la copia del jugement d'orientation e d'adjudication, infine un certificato rilasciato dalla cancelleria, dopo un mese dalla pubblicazione del titolo di vendita, attestante l'assenza di crediti iscritti dopo il pignoramento e intervenuti nella procedura. In questo modo si è in grado di verificare la regolarità non solo della procedura svolta fino ad allora, ma anche della successiva distribuzione⁵⁴⁹. Gli istituti destinatari della domanda hanno il dovere di procedere con il pagamento ed avvisare l'esecutato, con consegna dell'eventuale residuo, a meno che non si accerti la sussistenza di un altro creditore sulla base dei documenti presentati. In questo caso il pagamento verrà rifiutato ed eventuali contestazioni dovranno essere rivolte al giudice dell'esecuzione, sia da parte del creditore procedente che del debitore⁵⁵⁰.

⁵⁴⁷ Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata* (Dottrina casi sistemi 0036), op. cit., p. 386

⁵⁴⁸ C. pr. exéc., art. L 331-1

⁵⁴⁹ Nascosi A., *Contributo allo studio della distribuzione della somma ricavata nei procedimenti di espropriazione forzata*, op. cit., p. 237

⁵⁵⁰ C. pr. exéc., art. R 332-1, "Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L. 331-1, celui-ci adresse, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente, au séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations, une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La demande de paiement est motivée. Lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, la demande est accompagnée d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, d'une copie revêtue de la formule exécutoire du

In conclusione, quella francese è una disciplina sicuramente molto più dettagliata di quella italiana, una disciplina che pone al centro l’iniziativa del creditore e non del giudice. Quest’ultimo è coinvolto solo in caso di controversie circa la distribuzione altrimenti, come regola generale, la distribuzione è affare delle parti.

4.5 Stessa fase, punti di vista differenti

Dall’analisi delle discipline nazionali traspare come anche nell’ultima fase della procedura esecutiva siano state fatte scelte di percorso differenti. Certamente il legislatore francese è stato animato dalla volontà di degiurisdizionalizzazione che l’ha portato a privilegiare una forma di distribuzione stragiudiziale, che prende il nome di distribution amiable, uniformando le norme sul riparto immobiliare a quelle della procedura espropriativa mobiliare. Solo in caso di disaccordo, come extrema ratio, è ammesso il ricorso ad una distribuzione

jugement d'orientation et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance, à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable ainsi que d'un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la publication du titre de vente. Le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations procède au paiement dans le mois de la demande. A l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal. Dans le même délai, il informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde. Le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article L. 331-1. En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur” tradotto “Quando esiste un solo creditore che risponde alle condizioni dell’art L331-1, questi entro due mesi dalla pubblicazione del titolo di aggiudicazione, invia al sequestratario o alla Caisse una domanda di pagamento del suo credito per lettera raccomandata con avviso di ricezione. La richiesta di pagamento è motivata .quando la distribuzione segue un pignoramento immobiliare, la domanda è accompagnata dallo stato ipotecario certificato alla data della pubblicazione dell’ingiunzione di pagamento e, nel caso, dall’ordinanza di aggiudicazione o di un giudizio che dichiara la fine del procedimento, a cui è allegata una copia del contratto di vendita amichevole nonché un certificato della cancelleria del giudice che attesta che nessun creditore registrato dopo la data di pubblicazione dell’ingiunzione è intervenuto nel procedimento. Il certificato della cancelleria non può essere rilasciato prima del termine di 1 mese dalla pubblicazione del titolo di aggiudicazione. Il sequestratario o la Caisse procedono al pagamento entro il mese della domanda. Al termine di questo periodo, le somme dovute producono interessi al tasso legale. Entro lo stesso periodo, informano il debitore dell’importo versato al creditore e se del caso gli forniscono il saldo. Il sequestratario o la Caisse non possono rifiutarsi di pagare salvo il caso in cui i documenti presentati dimostrano l’esistenza di un altro creditore che soddisfa le condizioni dell’art L331-1. In caso di contestazione, il giudice dell’esecuzione è adito dal creditore procedente o dal debitore”

giudiziale, che vede il coinvolgimento del giudice. Quest'ultimo però ha dei poteri limitati, come sottolineato nel corso della trattazione, sia in presenza di più creditori, che di uno solo. Non a caso la dottrina francese considera la fase distributiva un affare delle parti: è rimessa all'iniziativa del creditore, che ha il compito di redigere il piano di riparto, vede il coinvolgimento di tutti i creditori e del debitore nel trovare un accordo sul progetto stesso, mentre il giudice interviene solo nel caso di disaccordo insuperabile o se vengano sollevate delle contestazioni in ordine alla distribuzione.

La scelta del legislatore francese è in netto contrasto con la disciplina italiana che affida la fase distributiva all'iniziativa giudiziale, sulla base degli articoli 596 e seguenti del codice di procedura civile. È il giudice dell'esecuzione, o il professionista delegato, che ha il compito di redigere il progetto di distribuzione, non il creditore. Quindi mentre la procedura distributiva immobiliare in Italia resta sui binari processuali, in Francia a partire dal 2006 si segue la strada del riparto stragiudiziale. Questo ha come conseguenza una diminuzione dei tempi di chiusura della procedura di riparto, poiché il mancato coinvolgimento del giudice e la previsione di termini da rispettare nel corso della distribuzione, con sanzioni per la loro mancata osservanza, permettono di arrivare alla chiusura dell'esecuzione entro 6 mesi dall'avvio di questa fase. Sulla carta i termini previsti dal legislatore italiano dovrebbero permettere di concludere la distribuzione in circa due mesi, il problema è che si tratta di termini introdotti di recente, con la legge di stabilità, di cui il mancato rispetto non provoca l'applicazione di alcuna sanzione. Al contrario il legislatore francese, per garantire una celere conclusione della fase distributiva, ha introdotto una sanzione in capo ai creditori che, a loro vantaggio, indugino sulle operazioni di riparto⁵⁵¹. In particolare, fino al 2006 il deposito del prezzo di vendita da parte dell'aggiudicatario, non liberava il debitore fino a chiusura della distribuzione, così che gli interessi continuavano a decorrere

⁵⁵¹ Nascosi A., *Contributo allo studio della distribuzione della somma ricavata nei procedimenti di espropriazione forzata*, op. cit., p. 234

a vantaggio dei creditori che vedevano aumentare l'importo della loro pretesa. Per evitare che i creditori si avvantaggiassero di questa situazione, il legislatore ha previsto che il deposito delle somme abbia un effetto liberatorio a favore del debitore a partire da 6 mesi dal deposito stesso, termine disposto all'articolo L 334-1 c.p.c.e.⁵⁵² per la conclusione della procedura distributiva, decorrente secondo la dottrina dalla pubblicazione del titolo di vendita. In questo modo un eventuale temporeggiamento da parte dei creditori non produce alcun vantaggio nei loro confronti, poiché trascorsi i sei mesi dal versamento del prezzo, anche se la distribuzione non è conclusa, non maturano ulteriori interessi in capo al debitore.

Si ricorda però che con la novella del 2016, il legislatore italiano ha introdotto uno strumento che permette di soddisfare i creditori, seppur parzialmente, senza dover attendere la chiusura della distribuzione. Si tratta della distribuzione parziale, istituto sconosciuto al sistema francese, che ha il duplice vantaggio di velocizzare il recupero del credito e facilitare la redazione del progetto di distribuzione finale. In Francia esiste solamente la possibilità, in capo ai creditori di primo grado e su loro iniziativa, di ottenere il versamento provvisorio del capitale e solo a chiusura della distribuzione l'intero credito vantato nei confronti del debitore.

⁵⁵² "Si la distribution du prix n'est pas intervenue dans un délai fixé par voie réglementaire, son versement ou sa consignation produit, à l'égard du débiteur, tous les effets d'un paiement..." tradotto "Se la distribuzione del ricavato non è stata realizzata entro un termine fissato in via regolamentare, il versamento del prezzo o la consegna produce, nei confronti del debitore, tutti gli effetti di un pagamento..."

Conclusioni

Si è così giunti al termine di questo percorso di comparazione tra la procedura esecutiva immobiliare italiana e francese. Come anticipato nell'introduzione, lo scopo di questo elaborato è quello di mettere in luce differenze e similitudini che caratterizzano le due esecuzioni, senza pretesa di esaustività.

Quello che traspare dall'analisi condotta è da una parte un tentativo di ammodernamento, recependo anche i consigli dispensati a livello internazionale, dall'altra un atteggiamento conservatore. Nello specifico, il legislatore italiano si è molto aperto all'uso della tecnologia, uno strumento in grado di garantire riservatezza ed efficienza, a partire dall'istituzione del portale delle vendite pubbliche, fino alla presentazione di offerte e del pagamento del prezzo in modalità telematica. Inoltre, si è molto limitato il ruolo del giudice, affidando importanti compiti della procedura a terzi professionisti, come nel caso del custode, dell'esperto incaricato della stima del bene, del professionista delegato che si occupa delle operazioni di vendita e della redazione del progetto di distribuzione. L'idea sottesa dietro alla degiurisdizionalizzazione è quella di garantire la speditezza del procedimento, evitare un eccessivo carico di lavoro al giudice ed affidare compiti complessi e tecnici ad esperti del settore.

Al contrario il legislatore francese non si è aperto all'uso della tecnologia, ciò traspare dal fatto che, per esempio, nell'ambito degli adempimenti pubblicitari relativi all'avviso di vendita il ricorso ai siti internet sia uno strumento residuale affidato all'iniziativa facoltativa delle parti e non la regola. Inoltre, in nessun altro momento della procedura, all'interno del codice di procedura civile esecutiva, si fa menzione all'uso di questo mezzo. Per quanto riguarda invece l'obiettivo di degiurisdizionalizzazione, questo è stato perseguito in modo diverso rispetto a quanto accaduto nell'ordinamento italiano. Nell'ambito delle esecuzioni immobiliari francesi e solo per questa tipologia di esecuzione, il giudice ha infatti

mantenuto un ruolo di rilievo: dirige e garantisce il legittimo svolgimento della procedura, senza delegare compiti a soggetti terzi. In particolare, è coadiuvato dall'ufficiale giudiziario e per il successo dell'esecuzione è essenziale il ruolo svolto dall'avvocato del creditore procedente, cioè la persona incaricata di redigere il registro delle condizioni di vendita, ma non è prevista la nomina di un esperto per stimare il bene, né di un professionista per condurre le operazioni di vendita. Il minor numero di tecnici coinvolti nel processo permette di ridurre i costi in capo alla procedura, di evitare allungamenti dei tempi dovuti alla loro nomina formale, ma d'altro canto potrebbe comportare minor efficienza e competenza nella realizzazione degli atti esecutivi. Questo però non significa che non sia avvenuta anche in Francia una forma di degiurisdizionalizzazione, solo che si è concretizzata in modo differente, cioè attraverso l'introduzione delle modalità di vendita e distribuzione dette amichevoli. Queste si caratterizzano per il fatto che non vedono il coinvolgimento del giudice, se non attraverso lo svolgimento di un'attività di controllo, così da lasciare alle parti la libera conduzione della procedura. In particolare, nel corso della vendita amichevole su autorizzazione del giudice, è il debitore stesso che si impegna a ricercare un acquirente nei tempi ed alle condizioni che gli sono imposte da legge e dall'autorità giudiziaria, evitando così di procedere tramite una vendita forzata all'asta che è psicologicamente turbante per l'esecutato e non sempre mezzo ideale per ottenere il miglior prezzo possibile. Rispetto alla distribuzione amichevole, modalità che ad oggi rappresenta la regola di conduzione della fase distributiva, l'idea di fondo è che una volta versato il prezzo da parte dell'aggiudicatario, sia affare delle parti la realizzazione del progetto di riparto, così che il giudice debba intervenire solo per l'omologazione dell'atto o, eventualmente, in caso di controversie distributive. Si tratta di modi di procedere sconosciuti al sistema italiano, in cui la regola è la vendita senza incanto condotta dal professionista delegato e la preparazione del progetto di distribuzione da parte dello stesso o

dell'autorità giudiziaria, ma che potrebbero essere tenute in considerazione per una futura riforma, visti i loro risvolti positivi.

Due però sono i tratti maggiormente distintivi dell'esecuzione immobiliare francese, su cui si dovrebbe maggiormente riflettere: il registro delle condizioni di vendita ed una particolare attenzione ai termini processuali.

Il primo aspetto, cioè la redazione del registro delle condizioni di vendita, permette di responsabilizzare il creditore, porlo al centro dell'esecuzione e renderlo parte attiva: la procedura è iniziata e condotta a suo rischio, se ne deve assumere la responsabilità, non solo attraverso la definizione delle condizioni a cui avverrà la liquidazione, incluso il prezzo di vendita, ma anche acquisendo la qualifica di aggiudicatario, per l'importo da lui fissato, nel caso in cui manchino offerte durante l'asta. Due sono i risvolti positivi: si limita il rischio che un soggetto dia avvio in modo azzardato all'esecuzione e si risparmiano tempi e costi della procedura. Ciò è dovuto al fatto che non saranno necessari plurimi tentativi di vendita ribassando il valore del bene, nell'ipotesi in cui l'asta vada deserta. È vero che in Italia è previsto a favore dei creditori l'istituto dell'istanza di assegnazione, ma si tratta di uno strumento facoltativo nelle loro mani, dunque potrebbe non evitare il ricorso a molteplici esperimenti di vendita.

Per quanto riguarda il secondo aspetto invece, la previsione di disposizioni nel Codice di procedura civile esecutiva che regolino i termini e i contenuti degli atti dell'esecuzione, comminando sanzioni processuali in caso di inadempimento, permette di risolvere il problema tipico di tutte le esecuzioni: conciliare celerità e qualità. Nel corso della trattazione si è infatti sottolineato come il legislatore francese il più delle volte preveda dei termini per porre in essere un atto e vi attribuisca natura perentoria, ciò al fine di evitare dilatazioni smisurate dei tempi di procedura. Al contrario, le recenti riforme italiane sono intervenute per ridurre i tempi, ma alcune volte (si pensi ai termini per presentare la relazione dell'esperto), immaginando tempistiche tanto brevi da renderne impossibile il

rispetto (per inciso, lo stesso legislatore sembra cosciente del problema, non comminando in questi casi sanzioni di decadenza).

Non a caso una procedura esecutiva in Francia, seguendo i termini imposti da legge, ha una durata di 19 mesi, cioè 1,5 anni, mentre in Italia, come abbiamo già sottolineato, pur con l'impatto positivo delle riforme del 2016, la media è di 5 anni.

Anche la riduzione degli atti di procedura incide sulla durata di chiusura dell'esecuzione: come sottolineato nel corso della trattazione infatti, la disciplina francese richiede un minor numero di atti da porre in essere per lo svolgimento del processo esecutivo, rispetto a quella italiana. Ad esempio, mentre in Italia è richiesta la realizzazione dell'atto di precetto e di pignoramento per intimare l'adempimento dell'obbligazione da parte del debitore e vincolare i suoi beni, in Francia è previsto un unico atto che assolve entrambe le funzioni, cioè il *commandement de payer valant saisie*.

Bibliografia

Dottrina

- Brodi E., Giacomelli S., Guida I., Marcucci M., Pischedda A., Profeta V., Santini G. (2016), "Nuove misure per velocizzare il recupero dei crediti: una prima analisi del d.l. 59/2016", Banca d'Italia, Note di stabilità finanziaria e vigilanza, n. 4, 2016, pp. 1-7
- Cayrol N., Droit de l'exécution, Précis Domat, Paris, 2016
- Code des procédures civiles d'exécution, commentaires rédigés par Anne Leborgne, Dalloz, Paris, 2014, pp 403-413
- Ciaovello L. G., Ciocchetta F., Conti F. M., Guida I., Rendina A., Santini G., Quanto valgono i crediti deteriorati? in Note di stabilità finanziaria e di vigilanza, Banca d'Italia, n. 3, 2016, pp. 1-9
- Cirulli M., Le nuove disposizioni in materia di espropriazione forzata, in Riv. Esec. Forz., 2016, pp. 563 e ss
- Couchez G., Lebeau D., Voies d'exécution, Dalloz, Paris, 2017, pp. 243-323
- Croze H., Laporte C., Guide pratique de procédure civile, Lexisnexus, Paris, 2017, pp 329 e ss
- D'Adamo P., La custodia dell'immobile pignorato tra l'esperienza delle "best practices" e l'impianto delle l. n. 80/2005 e 263/2005, in Riv. Esec. Forz., 2006, p. 755
- Demarchi Paolo G., Il Nuovo rito civile, III, Giuffrè, Milano, 2006, p.14
- European Commission for the efficiency of justice (CEPEJ), Good practice guide on enforcement of judicial decision, CEPEJ (2015) 10, as adopted at the 26 CEPEJ Plenary Session
- Fontana R., Vigorito F., Le procedure esecutive dopo la riforma: la vendita immobiliare, Giuffrè, Milano, 2007, pp. 24 e ss.
- Ghedini A., Mazzagardi N., Il custode e il delegato alla vendita nella nuova esecuzione immobiliare, Cedam, Padova, 2013, p. 159

-Ghedini A., Mazzagardi N., Il custode e il delegato alla vendita nella nuova esecuzione immobiliare, Cedam, Padova, 2017, p. 403

-Giacomelli S., Orlando T., Rodano G., Le procedure esecutive immobiliari: il funzionamento e gli effetti delle recenti riforme, Banca d'Italia, in Questioni di economia e finanza (448), 2018

-Gilliot H., Pelletier S., Le traitement de l'occupant dans le cadre d'une saisie immobiliere, in Loyers et Copropriété (9), Lexisnexus, 2018

-Guinchard S., Moussa T. (sous la direction de), Droit et pratique des voies d'exécution, Dalloz, Paris, 2015

-Hoonakker P., Procédures civiles d'exécution, Bruylant, Bruxelles, 2017, pp. 135 e ss.

-Mandrioli C., Carrata A., Corso di diritto processuale civile, Giappichelli editore, Torino, 2016

-Laporte C., Commandement de payer au débiteur principal dans la procédure contre le tiers détenteur de l'immeuble, in Procédures, n. 7, 2017, p. 47

-Laporte C., Contestations et demandes incidentes, in Procédures, n. 8, 2017, p. 15

-Laporte C., Créancier poursuivant échec, in Procédures, n. 5, 2017, p. 34

-Laporte C., Demande de la vente formée par l'avocat du débiteur, in Procédures, n. 6, 2016, p. 20

-Laporte C., Effet de la radiation du commandement en cas d'appel, in Procédures, n.8, 2017, p. 16

-Laporte C., Fixation de la créance du poursuivant dans la procédure de saisie immobilière, in Procédures, n.8, 2017, p. 16

-Laporte C., Recours contre le jugement consistant l'échec de la vente amiable, in Procédures, n.3, 2016, p. 22

-Laporte C., Résolution de la vente immobilière par adjudication, in Procédures, n. 12, 2017, p. 19

- Laporte C., Signification du jugement d'orientation, in *Procedure*, n. 6, 2017, p. 16
- Laporte C., Vente amiable, in *Procedures*, n. 5, 2017, pp. 34-35
- Lauvergnant, Cadiet, Raschel, *Code des procédures civiles d'exécution*, LexisNexis, Paris, 2016, pp. 29-70
- Mandrioli C., Carrata A., *Corso di diritto processuale civile*, Giappichelli editore, Torino, 2016
- Mauger-Vielpau, *Les ventes aux enchères publiques*, Paris, Economica, 2002, n.130
- Nascosi A., Contributo allo studio della distribuzione della somma ricavata nei procedimenti di espropriazione forzata, *Jovene Editore*, 2013, pp. 223 e ss.
- Nascosi A., Il nuovo code des procédures civiles d'exécution in Francia tra esigenze di rinnovamento e tradizione, in *Riv. Trim. dir. e proc. Civile*, Vol. 67, n.3, 2013, pp. 953 e ss.
- Panzani, L., Abete, L., & Demarchi Albengo, P., *La nuova esecuzione forzata (Dottrina casi sistemi 0036)*, Zanichelli, Bologna, 2018, pp. 751 e ss.
- Perrot R., Thery P., *Procédures civiles d'exécution*, Dalloz, Paris, 2013, pp. 767-1028
- Piedelièvre S., *Procédures civiles d'exécution*, Economica, Paris, 2016, pp.570-684
- Rosato M., L'espropriazione immobiliare riformata dal legislatore del 2005, in *Riv. Esec. Forz.*, 2007, pp. 303 e ss
- Saletti A., Vincere S., Vanz M. C.(a cura di), *Le nuove riforme dell'esecuzione forzata*, Giappichelli, Torino, 2016
- Soldi A.M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, Cedam, Padova, 2015, p. 962
- Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, Cedam, Padova, 2016, pp.1183 e ss.
- Tarzia G., Modelli europei per un processo civile uniforme, in *Riv. Dir. proc.*, volume 54, fascicolo 4, pp. 947-962

-T.S.E.I. (2017), Studio dei tempi dei tribunali italiani in materia di procedure esecutive individuali, Associazione tavolo di studio sulle esecuzioni italiane, n. 5-17, 20 giugno 2016

-T.S.E.I. (2016), Studio sui costi delle procedure esecutive individuali, Associazione tavolo di studio sulle esecuzioni italiane, n. 2-16, 22 giugno 2016

-Vigorito F., Il sistema bancario e le procedure esecutive individuali, in *Questione Giustizia*, n. 3, 2017, pp. 185-192

-Vigorito F., Le procedure esecutive dopo le riforme: analisi e prospettive, in *Questione Giustizia*, n.4, 2015, pp. 135-147

Sitografia

-Bourin G., Cardini C., Les incidences de l'appel du jugement d'orientation ordonnant la vente force de l'immeuble, in [hiip://magat.francois.free.fr](http://magat.francois.free.fr), 2008

-Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari, delibera dell'11 ottobre 2017, www.csm.it

-Capponi B., Dieci anni di riforme sull'esecuzione forzata, in *Questione Giustizia*, [hiip://questionegiustizia.it/rivista/2015/4/dieci-anni-di-riforme-sull-esecuzione-forzata_292.php](http://questionegiustizia.it/rivista/2015/4/dieci-anni-di-riforme-sull-esecuzione-forzata_292.php), 2015

-De Stefano F., L'effettività dell'esecuzione in materia civile e commerciale all'attenzione del Fondo Monetario Internazionale: il punto di vista italiano, in *Questione Giustizia on line*, [hiip://www.questionegiustizia.it/articolo/l-effettivita-dell-esecuzione-in-materia-civile-e-_06-05-2015.php](http://www.questionegiustizia.it/articolo/l-effettivita-dell-esecuzione-in-materia-civile-e-_06-05-2015.php), 2015

-De Stefano F., L'effettività dell'esecuzione in materia civile e commerciale in alcuni paesi europei, in *Questione Giustizia on line*, [hiip://www.questionegiustizia.it/articolo/l-effettivita-dell-esecuzione-in-materia-civile-e-commerciale-in-alcuni-paesi-europei_24-07-2015.php](http://www.questionegiustizia.it/articolo/l-effettivita-dell-esecuzione-in-materia-civile-e-commerciale-in-alcuni-paesi-europei_24-07-2015.php), 2015

-De Stefano F., L'esecuzione civile nella più recente giurisprudenza di legittimità, www.inexecutivis.it, 2017

-De Stefano F., Alari G., Il primo forum mondiale sull'esecuzione, organizzato dal Consiglio d'Europa. Verso un'armonizzazione delle procedure, in *Questione Giustizia on line*, [hiip://www.questionegiustizia.it/articolo/il-primo-forum-mondiale-sull-esecuzione_organizzato-dal-consiglio-d-europa_21-04-2015.php](http://www.questionegiustizia.it/articolo/il-primo-forum-mondiale-sull-esecuzione_organizzato-dal-consiglio-d-europa_21-04-2015.php), 2015

- Farina P., La deformalizzazione del rilascio dell'immobile pignorato, in <http://www.eclegal.it/la-deformalizzazione-del-rilascio-dellimmobile-pignorato/>, 4 ottobre 2016
- Giugliano M., L'avviso di vendita nell'esecuzione forzata immobiliare, www.inexecutivis.it, 2018
- <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/enforcing-contracts>
- https://www.uihj.com/en/global-code-of-enforcement_2165010.html
- <https://www.ilsole24ore.com/art/casa/2018-10-24/aste-durata-media-calo-5-anni-solo-due-tribunali-piu-veloci-163747.shtml?uuid=AEVLv0UG>, 29 ottobre 2018
- Maciocchi P., Esecuzioni immobiliari: diminuiscono tempi e arretrato, in Il Sole 24 ore, <https://www.ilsole24ore.com/art/norme-e-tributi/2018-12-03/esecuzioni-immobiliari-diminuiscono-tempi-e-arretrato-162033.shtml?uuid=AEX6N4rG>
- Mereu A., Il custode giudiziario nelle procedure esecutive immobiliari, in www.inexecutivis.it, 2018
- Miceli M., Giustizia, o cara. Il conto salato della lentezza e la reinvenzione necessaria, in Econopoli de Il Sole 24 ore, <http://www.econopoly.ilsole24ore.com/2018/10/19/giustizia-lentezza-conto-salato/>
- Scarselli G., Le ultime riforme al processo di esecuzione forzata di cui al d.l. 59/2016. Ovvero le banche dettano e il legislatore scrive, in [Questione giustizia](http://questionegiustizia.it/articolo/le-ultime-riforme-al-processo-di-esecuzione-forzat_03-11-2016.php), http://questionegiustizia.it/articolo/le-ultime-riforme-al-processo-di-esecuzione-forzat_03-11-2016.php

Giurisprudenza

- CA Bastia, 18 dec. 2013: JurisData n. 2013-032080
- Cass. 2e civ., 4 décembre 1953, D., 1954 91
- Cass. 3e civ., 26 mai 1992, n 90-13.248, Bull. Civ. III, n. 173
- Cass. 2e civ., 8 janv. 1997, n. 95-10.976, Bull. Civ. II, n. 3
- Cass. 2e civ., 28 oct. 1999, Bull. Civ., II, n. 163
- Cass 2e civ., 3 oct. 2002, n. 00-18395, Bull. Civ., II, n. 199
- Cass. Civ., III sez., 7 novembre 2002, n. 15630, in Foro it. online, Rep. 2002, n. 34

- Cass. Civ., III sez., 17 gennaio 2003, n. 613, in Foro it. online, 2004, I, 846
- Cass. Civ., III sez., 13 maggio 2003, n. 7296, in Foro it. online, Rep. 2003, n. 75
- Cass. 2e civ., 27 mai 2004, Bull. Civ., II, n. 257
- Cass. Civ., III sez., 30 novembre 2005, n. 26088, in Foro it. online, Rep. 2006, n. 80
- Cass. Civ., III sez., 19 dicembre 2006, n. 27148, in Foro it. online, Rep. 2007, n. 99
- Cass. Civ., III sez., 29 febbraio 2008, n. 5515, in Foro it. online, Rep. 2008, n. 52
- Cass. Civ., sez. III, 15 maggio 2008, n. 12275, in Foro it. online, Rep. 2009, n. 89
- Cass., 2e civ., 23 oct. 2008, n. 07-20035, Bull. Civ., II, n. 224
- Cass. 2e civ., 23 oct. 2008, n. 08-13.404, Bull. Civ., II, n. 226
- Cass. 2e civ. 15 jan. 2009, n. 07-20472, Gaz. Pal., 2009, jurispr. p. 20 note Lauvergnat L.
- Cass. 2e civ., 14 oct. 2009, n. 08-14978, Bull. Civ., II, n. 206
- Cass., 2e civ., 6 mai 2010, n. 09-13469, Bull. Civ., II, n. 89
- Cass. 1re Civ., 25 novembre 2010, Bull. Civ., I, n. 243
- Cass. 2e civ., 20 oct. 2011, n. 10-25.377, Bull. Civ., II, n. 197
- Cass. 2e civ., 17 nov. 2011, Bull. Civ., II, n. 212
- Cass. 2e civ., 17 nov. 2011, n. 10-26.784, Bull. Civ., II, n. 214
- Cons. Const. 16 déc. 2011, n. 2011-206 QPC, Dr. et proc. 2012. 80, obs. Leborgne
- Cass. 2e civ., 13 janv. 2012, n. 11-13495, Bull. Civ., II, n. 12
- Cass. 2e civ., 18 oct. 2012, n. 11-20.314, Bull. Civ., II, n. 172
- Cass. 2e civ., 31 janvier 2013, Bull. Civ., II, n. 21
- Cass. Civ., III sez., 14 marzo 2013, n. 6575, in Foro it. online, 2013, I, 2280
- Cass. 2e civ., 11 juill. 2013, Bull. Civ., II, n. 81
- Cass. Civ., III sez., 6 giugno 2014, n. 12835, in Foro it. online, 2015, I

- Cass. 2e civ., 26 juin 2014, Bull. Civ., II, n. 164
- Cass. 2e civ., 4 sept. 2014, n. 13-11.887, Bull. Civ., II
- Cass. Civ., III sez., 3 aprile 2015, n. 6833, in Foro it. online, 2015, I
- Cass. 2e civ., 9 avr. 2015, Gaz. Pal., 25-28 mai 2015, n. 13
- Cass 2e civ., 7 janv. 2016, n 14-26.275, F-D: JurisData n. 2016-002258
- Cass. 2e civ., 7 avr. 2016, n 15-14.856, F-P+B: JurisData n. 2016-006433
- Cass. 2e civ., 11 mai 2017, n 16-15.473, P+B: JurisData n. 2017-008842
- Cass. 2e civ., 11 mai 2017, n 16-16.106, P+B: JurisData n 2017-008844
- Cass. 2e civ., 11 mai 2017, n 16-15.473, P+B: JurisData n. 2017-008842
- Cass. 2e civ., 11 mai 2017, n 16-16.106, P+B: JurisData n 2017-008844
- Cass. 2e civ., 20 avr. 2017, n. 16-12.393, F-D: JurisData n. 2017-007555
- Caas 2e civ., 22 juin 2017, n 16-18.343, P+B: JurisData n. 2017-012277
- Cass 2e civ., 19 oct 2017, n. 16-50.031, F-D: JurisData n.2017-020845
- Cass 2e civ., 19 oct 2017, n. 16-50.031, F-D: JurisData n.2017-020845

Associazione T.S.E.I. – Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane [T6]

Associazione culturale senza finalità di lucro ai sensi dell'art. 36 e segg. c.c.

Via Melchiorre Gioia, 82 | 20125 Milano (MI) | CF: 97855340580 | P.IVA: 09941320963
www.osservatoriot6.it | segreteria@osservatoriot6.it | istituzionale@pec.osservatoriot6.com