

LA VENDITA DIRETTA DELL'IMMOBILE PIGNORATO
NELLA RIFORMA DEL PROCESSO CIVILE:
SPUNTI COMPARATI CON LA FRANCIA

LAURA DURELLO

Ricercatore

nell'Università di Ferrara

SOMMARIO: 1. Premessa. – 2. La “vendita amichevole” del bene immobile pignorato in Francia. – 3. La nuova vendita diretta del bene immobile pignorato in Italia. – 4. *Segue*. La natura della vendita su iniziativa del debitore esecutato. – 5. Osservazioni conclusive.

1. – Ai sensi dell'art. 2910 c.c. “il creditore, per conseguire quanto gli è dovuto, può far espropriare i beni del debitore, secondo le norme stabilite dal codice di procedura civile”¹.

In questa disposizione si rinviene l'essenza stessa dell'espropriazione forzata² che prende avvio con il pignoramento³ attraverso il quale i beni del debitore vengono assoggettati all'esecuzione e si dipana, poi, con la fase liquidativa per far conseguire al creditore “quanto gli è dovuto”.

Il patrimonio del debitore rappresenta, quindi, l'entità destinata a rimediare agli effetti del suo inadempimento⁴, garantendo la realizzazione

¹ V. G.A. MICHELI, *Dell'esecuzione forzata*, in *Commentario del cod. civ.*, (a cura di) Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1953, 361 ss.; S. MAZZAMUTO, *L'esecuzione forzata*, in *Trattato di diritto privato*, (diretto da) Rescigno, XX, Torino, 1985, 189 ss.; A. BONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, Torino, 1996, *passim*; S. LA CHINA, *L'esecuzione forzata e le disposizioni generali del codice di procedura civile*, Milano, 1970, *passim*; ID., voce *Esecuzione forzata I) profili generali*, in *Enc. giur.*, XIII, Roma, 1989, 3 ss.

² Sull'espropriazione forzata V. A. TRAVI, voce *Espropriazione forzata in genere*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, VIII, Torino, 1992, 25 ss.; E. GARBAGNATI, *Espropriazione, azione esecutiva e titolo esecutivo*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1956, 1331 ss.; C. PUNZI, *Responsabilità patrimoniale e oggetto dell'espropriazione*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1989, 735 ss.; A. BONSIGNORI, *op.cit.*, 85 ss.

³ Per maggiori approfondimenti sul pignoramento v. T. CARNACINI, *Contributo alla teoria del pignoramento*, Padova, 1936, *passim*; C. CALVOSA, *Struttura del pignoramento e del sequestro conservativo*, Milano, 1953; G. VERDE, *Il pignoramento*, Napoli, 1964, *passim*; ID., voce *Pignoramento in generale*, in *Enc. dir.*, XXXIII, Milano, 1983, 763 ss.; A. BONSIGNORI, voce *Pignoramento*, in *Noviss. Dig. it.*, XIII, Torino, 1966, 75 ss.; ID., *L'esecuzione forzata*, cit., 85 ss.; S. MAZZAMUTO, *op.cit.*, 204 ss.

⁴ S. MAZZAMUTO, *op.cit.*, 198 rileva che “l'art. 2910 ha sicuramente (anche se non esclusivamente) una funzione di ponte tra il credito e la sua attuazione, indicando quali sono gli sviluppi processuali della responsabilità patrimoniale, così come regolati dal codice di procedura civile”.

dell'interesse di tutto il ceto creditorio⁵. In ossequio al principio della *par condicio creditorum*⁶, il creditore, infatti, non può soddisfare il proprio diritto di credito direttamente sui beni del debitore ma deve farlo attraverso un processo che garantisca la partecipazione di tutti gli altri creditori⁷.

In altri termini, il creditore procedente e i creditori intervenuti, attraverso la disciplina dell'espropriazione forzata, potranno vedere soddisfatto il proprio diritto di credito attraverso la conversione dei beni-strumento del debitore – o del terzo di cui agli artt. 2910, comma 2, c.c. e 602 c.p.c. – in beni-fine, ossia una somma di denaro⁸.

La fase liquidativa rappresenta dunque il momento centrale dell'espropriazione forzata e si, può, estrinsecare nell'assegnazione⁹ ovvero nella vendita coattiva¹⁰.

⁵ M. GIORGIANNI, *L'inadempimento*, Milano, 1975, 9.

⁶ Sui principi contenuti agli artt. 2740 e 2741 c.c., v. F. CARNELUTTI, *Diritto e processo nella teoria delle obbligazioni*, in *Studi di diritto processuale in onore di Giuseppe Chiovenda nel venticinquesimo anno del suo insegnamento*, Padova, 1927; ID., *Diritto e processo*, in *Trattato del processo civile*, (diretto da) Carnelutti, Napoli, 1958; A. CICU, *L'obbligazione nel patrimonio del debitore*, Milano, 1948; D. RUBINO, *La responsabilità patrimoniale. Il pegno*, Torino, 1956; L. BARBIERA, *Responsabilità patrimoniale. Disposizioni generali*, in Comm. Schlesinger, (artt. 2740-2744), Milano, 1991; P. RESCIGNO, *Contributo allo studio della par condicio creditorum*, *Riv. dir. civ.*, 1984, I; P.G. JAEGER, *Par condicio creditorum*, in *Giur. comm.*, 1984, 88 ss.; E. GARBAGNATI, *Il concorso di creditori nel processo di espropriazione*, Milano, 1959; ID., *Concorso dei creditori*, *Enc. dir.*, VIII, 1961, 533 ss.

⁷ Sul tema della *par condicio creditorum* in chiave comparatistica, mi sia permesso il richiamo a DURELLO, *Osservazioni comparatistiche su par condicio creditorum e terceria de mejor derecho nel processo esecutivo spagnolo*, in *Riv. esec. forz.*, 2021, 44 ss.

⁸ Sulla distinzione tra beni-strumento e beni-fine v. G. TARZIA, *L'oggetto del processo di espropriazione*, Milano, 1961, 62 ss.

⁹ Sull'assegnazione forzata v. A. TRAVI, voce *Assegnazione dei beni pignorati*, in *Novissimo Dig. it.*, I, 2, Torino, 1958, 1045 ss.; G. DE STEFANO, voce *Assegnazione nell'esecuzione forzata*, in *Enc. dir.*, II, Milano, 1958, 270 ss.; A. BONSIGNORI, *Assegnazione forzata e distribuzione del ricavato*, Milano, 1963, *passim*; ID., *L'esecuzione forzata*, cit., 210 ss.; A.M. SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, Milano, 2019, 714 ss.; F.P., LUISO, *Diritto processuale civile*, III, Milano, 2022, 142 ss.

¹⁰ Sulla vendita forzata v. A. CERINO CANOVA, voce *Vendita forzata*, in *Enc. giur.*, XXXII, Roma, 1990, 2 ss.; A. TRAVI, voce *Vendita dei beni pignorati*, in *Novissimo Dig. it.*, XX, Torino, 1975, 636 ss.; F. MAZZARELLA, voce *Vendita forzata*, in *Enc. dir.*, XLVI, Milano, 1993, 552 ss.; A.M. TEDOLDI, *Vendita e assegnazione forzata*, in *Dig. disc. priv.*, sez. civ., XIX, Torino, 1999, 653 ss.; A. BONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, cit., 199 ss.; A. BARLETTA, voce *Vendita forzata*, (dir. proc. civ.), in *Diritto on line Treccani*, 2014; F. DE STEFANO, G. MASTROGIOVANNI, *La vendita e l'assegnazione*, in *Codice commentato delle esecuzioni civili*, (a cura di) Arieta, De Santis, Didone, Torino, 2016, 545 ss.; F. TOMMASEO, *L'esecuzione forzata*, Padova, 2009, *passim*; A. SALETTI, *Tecniche ed effetti delle vendite forzate immobiliari*, in *Le espropriazioni individuali e concorsuali – incertezze e prospettive*, in *Atti del XXIV Convegno Nazionale dell'Associazione fra gli studiosi*

In particolare, con riguardo alla vendita forzata – che non avviene né deve essere disposta quando il pignoramento abbia colpito direttamente una somma di denaro che potrà essere distribuita ad istanza del creditore procedente – ne è stata osservata l'anfibologia dell'espressione stessa "perché nel linguaggio legislativo sta di volta in volta a indicare: a) l'aggiudicazione nell'incanto; b) la deliberazione nella gara senza incanto; c) il trasferimento della titolarità del bene all'acquirente; d) l'aggiudicazione, la deliberazione e il trasferimento insieme; e) addirittura l'intera fase procedimentale, che inizia dalla presentazione dell'istanza di vendita, e che si conclude con il decreto di trasferimento"¹¹.

Nonostante l'eterogeneità dei significati, è possibile affermare che con la vendita forzata si realizza la "spoliazione del diritto vantato sul bene del debitore"¹² concretandosi in ciò la sanzione esecutiva della responsabilità patrimoniale di cui all'art. 2740 c.c.

Il bene pignorato viene, dunque, trasferito ad un terzo – l'aggiudicatario – secondo le modalità dettate dalla legge, e, al contempo, trasformato in una somma di denaro destinata alla soddisfazione del creditore procedente e di quelli intervenuti.

Ai sensi dell'art. 2919 c.c. l'effetto principale della vendita forzata¹³ è proprio quello di far acquistare all'aggiudicatario "i diritti che sulla cosa spettavano a colui che ha subito l'espropriazione" di qui la natura derivativa della stessa.

La circostanza che la vendita in sede esecutiva determina il "trasferimento" del bene e consenta all'aggiudicatario di "acquistare i diritti sulla cosa" evoca alla mente le parole di Satta, il quale evidenziava che non

del processo civile, Milano, 2003, 130 ss.; E. FABIANI, *La vendita forzata. Evoluzione dell'istituto e attualità del pensiero di Salvatore Pugliatti*, in *Il giusto processo civile*, 2015, 138 ss.; M.L. SPADA, *La liquidazione degli immobili*, in *L'esecuzione forzata riformata*, (a cura di) Miccolis, Perago, Torino, 2009, 265 ss.

¹¹ A. BONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, cit., 134; ID., *Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione*, in *Commentario c.c. Schlesinger*, Milano, 1998, 21 e 33; V. anche A. BARLETTA, *La stabilità della vendita forzata*, Napoli, 2002, 10 ss. Cfr. B. CAPPONI, *Manuale di diritto dell'esecuzione civile*, Torino, 2020, 348 rileva che "in più luoghi il codice di procedura fa riferimento alla "vendita", ponendo all'interprete il dubbio se tale richiamo debba intendersi operato sempre al medesimo atto, o anche ad altri atti o provvedimenti diversi dalla complessiva serie procedimentale: si pensi, ad esempio, all'art. 629, comma 2, c.p.c., che parla di "vendita" in contrapposto al comma 1, che parla di "aggiudicazione". In altri casi il codice parla di "vendita" per indicare il complessivo procedimento [...]"

¹² A.M. SOLDI, *op. cit.*, 668.

¹³ Cfr. M. BOVE, *sub art. 2919 c.c.* in *Della tutela dei diritti*, (a cura di) Bonilini, Chizzini, in *Comm. Gabrielli*, Torino, 2016, 294 ss.; G. TRISORIO LIUZZI, *sub art. 2919 c.c.*, in *Comm. Pelingieri*, Napoli, 2010, 805 ss.

c'è "alcuna differenza, dal punto di vista economico, fra la vendita forzata e la vendita volontaria [...]. Dal punto di vista giuridico, poiché non essendo la vendita forzata il risultato di un incontro fra due volontà negoziali, quella del debitore-proprietario e quella del compratore, ma di una volontà negoziale (del compratore) e di una disposizione coattiva (del creditore o dell'organo) si è dubitato se questi due eterogenei elementi possano combinarsi in modo da dar vita a un contratto"¹⁴.

In effetti, entrambe le fattispecie di vendita raggiungono lo stesso risultato economico ovvero il trasferimento del bene, ma al contempo divergono dal punto di vista giuridico.

Qui si dipanava l'annoso dibattito circa la natura della vendita forzata¹⁵ che ha visto contrapposte differenti correnti di pensiero, e che pare ormai sopito con la prevalenza della teoria pubblicistica.

Ad ogni modo, si suole richiamare una prima impostazione in forza della quale la vendita forzata avrebbe natura contrattuale in quanto lo Stato non esproprierebbe la cosa al debitore, né il diritto di proprietà sulla medesima, ma unicamente la facoltà di disporre della stessa¹⁶. La vendita realizzata in sede esecutiva consisterebbe, quindi, in un vero e proprio contratto di compravendita che coinvolge, da un lato, l'autorità giudiziaria che, usufruendo del potere di disposizione così espropriato, aliena il bene in vece – ma non in rappresentanza – del debitore e, dall'altro, il terzo

¹⁴ S. SATTA, *L'esecuzione forzata*, in *Trattato di diritto civile italiano*, (a cura di) Vassalli, Torino, 1963, 122.

¹⁵ Sulla natura giuridica della vendita forzata, cfr. M.T. ZANZUCCHI, *Diritto processuale civile*, (a cura di) Vocino, III, Milano, 1964, 83; S. SATTA, *Commentario al codice di procedura civile*, III, Milano, 1966, 177; A. BONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, cit., 134 ss.; B. CAPPONI, *Lineamenti del processo esecutivo*, Bologna, 2008, 248; ID., *Manuale di diritto dell'esecuzione civile*, cit., 309 ss.; F.P. LUISO, *op.cit.*, 164 ss.; P. FARINA, *L'aggiudicazione nel sistema delle vendite forzate*, Napoli, 2012, 3 ss.; S. PUGLIATTI, *Introduzione ad una teoria dei trasferimenti coattivi*, in *Annali dell'Università di Messina. Istituto di scienze giuridiche, economiche, politiche e sociali*, V, Messina, 1930-1931, 43 ss.; M. FABIANI, *La vendita forzata – Evoluzione dell'istituto ed attualità del pensiero di Salvatore Pugliatti*, in *Il giusto proc. civ.*, 2015, 703 ss.; ID., *Natura giuridica della vendita forzata ed effetti sulla traslazione del rischio da "bene non a norma"*, in *Il processo esecutivo*, (a cura di) Capponi, Sassani, Storto, Tiscini, *Liber amicorum Romano Vaccarella*, Torino, 2014, 1457; TRAMONTANO, *La natura giuridica della vendita forzata*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1995, 1129 ss. In chiave comparatistica con l'ordinamento spagnolo v. J.P. MURGA FERNANDEZ, *La vendita in sede di espropriazione forzata tra autonomia contrattuale e interessi di rilievo pubblicistico*, Milano, 2014, *passim*.

¹⁶ G. CHIOVENDA, *Sulla natura giuridica della espropriazione forzata*, in *Riv. dir. proc.*, 1926, 85 ss.; ID., *Istituzioni di diritto processuale civile*, I, Napoli, 1935, 265 ss.; ID., *Saggi di diritto processuale civile*, Roma, 1931, II, 470 ss. Cfr. M.T. ZANZUCCHI, *op.cit.*, 89 pur non accogliendola rileva che la teoria sui trasferimenti coattivi del Chiovenda è "geniale".

acquirente¹⁷, che formula la sua offerta. Corollario di questa impostazione è che in entrambe le fattispecie – vendita forzata e compravendita – coincide la causa ovvero lo scambio del bene contro il prezzo e gli effetti ovvero il trasferimento del diritto al terzo¹⁸.

Diversamente, altro orientamento, valorizzando la circostanza che la vendita forzata avviene prescindendo totalmente dalla volontà del debitore esecutato ovvero di colui che sarebbe il dante causa, nega la natura negoziale della stessa.

Mentre, la vendita contrattuale scaturisce dall'incontro di due volontà quella dell'attuale proprietario del bene, che si fa dante causa, e dell'acquirente-avente causa, la vendita forzata prescinde dalla volontà del debitore esecutato-dante causa e si inserisce nel processo esecutivo.

Di qui la natura pubblicistica e processuale della vendita in sede esecutiva intesa come il "convergere e reciproco completarsi di atti che, in relazione ai diversi soggetti da cui sono compiuti, sono regolati da differenti discipline: quelli dell'ufficio esecutivo, da una disciplina tipicamente processuale ancorché idonea a produrre effetti anche sostanziali; quelli dell'acquirente, da una disciplina tipicamente negoziale"¹⁹.

La vendita forzata, dunque, quale procedimento²⁰ di carattere processuale, culmina con il decreto di trasferimento del giudice²¹, e realizza un acquisto a titolo derivativo per effetto non dello scambio dei consensi ma per il compimento della sequenza di atti predeterminata dalla legge che va a comporre il procedimento medesimo.

È la disciplina processuale che individua, dunque, le modalità attraverso le quali si deve articolare la vendita e disciplina, altresì, la determinazione del prezzo base.

Se focalizziamo l'attenzione sull'espropriazione immobiliare, possiamo

¹⁷ G. CHIOVENDA, *Saggi di diritto processuale civile*, cit., 470 ss.

¹⁸ Cfr. F. MAZZARELLA, *op. cit.*, 567, rileva che "l'effetto della vendita, cioè lo scambio di una cosa contro prezzo, può essere ottenuto con una non vendita, cioè appunto con un provvedimento o una serie di provvedimenti".

¹⁹ C. MANDRIOLI, A. CARRATTA, *Diritto processuale civile*, IV, Torino, 2022, 92-93. V. anche A. PROTO PISANI, *Lezioni di diritto processuale civile*, Napoli, 2006, 726 definisce la vendita forzata come "un trasferimento coattivo (a titolo derivativo) che avviene sulla base di un subprocedimento composto sia da elementi negoziali (*in primis* l'offerta dell'aggiudicatario) sia da elementi giurisdizionali (ordinanza con cui il giudice o un suo delegato dispone l'aggiudicazione e decreto di trasferimento *ex art.* 586)".

²⁰ Sulla tesi del procedimento v. V. ANDRIOLI, *Appunti di diritto processuale civile*, Napoli, 1962, 374, mentre sulla tesi dell'atto-procedimento V. S. PUGLIATTI, *Esecuzione forzata e diritto sostanziale*, Milano, 1935, 301 ss.

²¹ Cfr. S. SATTA, *Commentario*, cit., 177; M.T. ZANZUCCHI, *op.cit.*, 64; C. MANDRIOLI, A. CARRATTA, *ivi*.

osservare che l'esperimento di vendita avverrà nelle forme e alle condizioni stabilite nel programma di liquidazione²² contenuto nella ordinanza resa all'udienza disciplinata all'art. 569 c.p.c.²³, che deve essere considerata *lex specialis* della fase atta alla liquidazione dei beni pignorati.

In particolare, nell'ordinanza pronunciata all'esito della summenzionata udienza il giudice dell'esecuzione, dopo aver condotto le verifiche preliminari, dovrà determinare il prezzo base della vendita²⁴ nonché le modalità attraverso le quali dovrà essere espletata.

Con riguardo proprio ai modi in cui si può esplicare la vendita, si deve osservare che le riforme che si sono succedute nel tempo hanno dato preferenza alla vendita senza incanto idonea a garantire la segretezza delle offerte e a limitare certe forme di abuso che si erano manifestate nell'asta

²² F. DE SANTIS, *Il "programma" della vendita forzata immobiliare dopo le riforme: dalla frammentazione delle fasi all'unitarietà della procedura liquidativa*, in *Riv. esec. forz.*, 2006, 453 ss.

²³ Nel sistema processuale civile francese l'*audience d'orientation* disciplinata all'art. R322-15, 1 c.p.c.e. ha un contenuto analogo all'udienza ex art. 569 c.p.c. ed è volta a 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.

²⁴ Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. il giudice dell'esecuzione determina il valore dell'immobile avuto riguardo al valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato. Ai fini della determinazione del valore di mercato l'esperto deve tenere conto degli indici generalmente rilevanti (superficie, valore per metro quadro, stati d'uso, manutenzione ecc.), delle circostanze giuridiche e di fatto che possono incidere sulla utilizzabilità del bene (come, ad esempio, lo stato di possesso) e delle spese computabili. A livello comparatistico si osserva che nel sistema processuale civile francese è il creditore che individua il prezzo base della vendita nel c.d. *cahier des conditions de vente*. Si tratta di un atto predisposto dal creditore che ai sensi dell'art. R322-10 c.p.c.e. deve contenere, tra gli altri, il titolo esecutivo fatto valere dal creditore, l'importo del credito per cui si procede e la relativa ingiunzione di pagamento nonché la descrizione del bene e, soprattutto, il prezzo base dell'asta e le modalità della vendita. Poiché, il prezzo base è determinato dal creditore, in caso di importo manifestatamente insufficiente, il debitore può adire il giudice dell'esecuzione per fissare un prezzo congruo rispetto al valore del bene e alle condizioni del mercato. In questa ipotesi ai sensi dell'art. L322-6 c.p.c.e., se mancano offerte, il creditore viene dichiarato aggiudicatario, ma sulla base del prezzo d'asta iniziale da lui indicato e non rispetto al valore del bene fissato dal giudice d'esecuzione. Il *cahier des conditions de vente* è, dunque, un atto che ha come destinatario non solo il debitore e gli altri creditori ma soprattutto i potenziali acquirenti del bene rappresentando lo stesso una sorta di offerta di acquisto consultabile prima della gara. È, inoltre, onere del creditore notificare l'*assignation à comparaitre* al debitore ed ai creditori iscritti per invitarli a prendere visione del *cahier* e a comparire all'udienza innanzi al giudice dell'esecuzione.

pubblica²⁵.

In estrema sintesi, possiamo osservare infatti che vendita forzata del bene immobile pignorato deve in prima battuta esperirsi senza incanto, nell'ambito della quale chiunque, al di fuori del debitore, entro il termine fissato dal giudice può presentare una proposta di offerta di acquisto, rispetto il prezzo minimo e le condizioni fissate dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita; qualora intervengano più offerenti si procederà ad una gara tra gli stessi.

Nelle ipotesi in cui la vendita con incanto non abbia avuto esito positivo ovvero qualora sia stata presentata una sola offerta di acquisto che non supera il valore minimo dell'immobile aumentato di un quinto e, dunque, ricorrano le condizioni di cui all'art. 572 c.p.c., si procede con la vendita senza incanto.

Non vi è dubbio alcuno che le modalità con le quali si esplica la vendita devono tentare di contemperare diverse esigenze e contrapposti interessi.

Da un lato, i canoni di celerità ed efficienza premono per la riduzione della durata delle procedure esecutive immobiliari, da sempre punto dolente delle stesse. Dall'altro, la disciplina della vendita dovrebbe garantire che la stessa si perfezioni ad un prezzo che sia idoneo a bilanciare le esigenze del creditore – a vedere soddisfatto il proprio credito – e del debitore – a non vedere eccessivamente svalutato il proprio bene²⁶.

In un'ottica di competitività ed efficienza, si è assistito nel corso degli anni ad un'opera di c.d. degiurisdizionalizzazione della vendita, per il tramite dell'affidamento, ora obbligatorio, a professionisti delegati²⁷ dello svolgimento delle operazioni di vendita e della predisposizione del progetto di distribuzione.

Non solo, in prospettiva di efficienza e celerità, si è tentato di ridurre la durata del processo esecutivo immobiliare favorendo, a volte, un'aggiudicazione anche ad un prezzo di molto inferiore al prezzo base di vendita.

Ci si riferisce, innanzitutto, all'art. 572, comma 3, c.p.c. – norma riscritta dalla l. 80/2005 e poi modificata dalla l. 162/204 e 132/2015 – che prevede la possibilità, fin dal primo esperimento di vendita, di procedere all'aggiudicazione del 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 superiore.

²⁵ A.M. SOLDI, *op.cit.*, 1357 ss.

²⁶ Sul tema V. C. VANZ, *Vendita forzata – Giusto prezzo – Il “giusto prezzo” nella vendita forzata immobiliare*, in *Giur. It.*, 2022, 97 ss.

²⁷ Sulla delega delle operazioni di vendita v. A.M. SOLDI, *op. cit.*, 1553 ss.

Con riguardo poi alla vendita con incanto l'art. 591, comma 2, c.p.c. – modificato dapprima dalla l. 132/2015 e poi dalla l. 119/2016 – prevede la possibilità, dopo il quarto esperimento di vendita andato deserto, di giungere ad un ribasso del prezzo fino al limite della metà del prezzo base statuito dal giudice.

Tale disciplina, per favorire una riduzione dei tempi processuali, porta inevitabilmente ad una consistente svalutazione del valore dell'immobile per consentirne "ad ogni costo" la liquidazione, anche se con un modesto ricavato.

Il tutto a discapito del debitore esecutato e di quei creditori che non vantano un'ipoteca di primo grado, poiché è evidente che un prezzo di vendita esiguo è sufficiente, al più, a coprire le spese di procedura e soddisfare i creditori iscritti di primo grado.

Il sistema così delineato pare così riecheggiare le parole di Mortara che riferendosi all'allora disciplina della vendita forzata affermava che "quasi guidato da una furia cieca, il legislatore [...] vuole che un oblatore si trovi a qualunque costo, e presto. Perciò impone di procedere a ribassi continuativi sui decimi di stima, fino al giorno in cui la viltà del prezzo renda impossibile la assenza di un compratore [...]. Quanto sia grossolano e primitivo questo ordinamento, non è mestieri dimostrarlo"²⁸.

Oggi, per ovviare ai rischi di una vendita ad un prezzo inferiore a quello base, è stato introdotto un istituto di nuovo conio che va ad integrare le modalità con cui giungere all'aggiudicazione del bene e alla sua trasformazione in denaro.

In particolare, la Legge delega n. 206/2021 attuata con il decreto legislativo del 10 ottobre 2022, n. 149²⁹, agli artt. 568-bis e 569-bis c.p.c. disciplina una nuova modalità di vendita finora sconosciuta nell'espropriazione forzata ovvero la possibilità per il debitore esecutato di reperire, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, autonomamente nel mercato una proposta di acquisto dell'immobile pignorato³⁰.

²⁸ L. MORTARA, *Commentario del codice e delle leggi di procedura civile*, V, Milano, 1923, 324 ss.

²⁹ Decreto legislativo del 10 ottobre 2022, n. 149 "Attuazione della legge 26 novembre 2021, n. 206, recante delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di esecuzione forzata", in G.U. n. 243 del 17 ottobre 2022.

³⁰ Sulle recenti novità in materia esecutiva A.M. TEDOLDI, *La riforma dell'esecuzione forzata: le novità del D.lgs. n. 249/2022*, in www.giustiziainsieme.it; Id., *Gli emendamenti in materia di esecuzione forzata al d.d.l. delega AS 1662/XVIII*, in www.giustiziainsieme.it; M. PILLONI, *L'esecuzione forzata nell'epoca della riforma perenne: le innovazioni prospettate dalla legge delega n. 206/2021*, in *Judicium*, 2022, 149 ss.; M.

In realtà il nostro ordinamento conosce già questo *modus procedendi* nell'ambito dell'espropriazione esattoriale in cui l'art. 52, comma 2-bis, d.p.r. 29 settembre 1972, n. 602, come modificato d.l. 21 giugno 2013, n. 69 (c.d. Decreto del fare), convertito in l. 9 agosto 2013, n. 98, attribuisce al debitore, nel corso di una procedura esecutiva mobiliare o immobiliare, la facoltà, previo il consenso dell'Agente della riscossione, di vendere il bene al valore determinato dalla legge per il primo incanto, con diritto di ottenere il rimborso – entro i dieci giorni successivi all'incasso – del corrispettivo residuo rispetto al debito.

Ora, quindi, nell'ambito della fase liquidativa dell'espropriazione forzata al debitore esecutato viene riconosciuto, se pur ridotto, uno spazio di azione volto a reperire nel mercato un'offerta di acquisto per il bene pignorato.

Il nuovo istituto ridisegna in un certo senso la figura processuale del debitore che non è più solo il soggetto che "subisce" la procedura esecutiva ma è ora anche colui che può attivarsi per raggiungere la finalità – soddisfazione del ceto creditorio – perseguita dalla medesima.

Durante la fase liquidativa, il debitore potrà non solo limitarsi a formulare osservazioni sui tempi e modi della vendita *ex art.* 569, comma 2, c.p.c. ma potrà "scegliere" la modalità diretta facendosi promotore della relativa iniziativa.

La nuova modalità di vendita si affianca, dunque, alle modalità tradizionali di vendita forzata e si pone in una posizione prioritaria rispetto a queste, qualora vi sia l'iniziativa del debitore esecutato.

Al contempo, si deve già anticipare che l'iniziativa del debitore potrà giungere a destinazione solo in assenza di opposizione dei creditori³¹.

Il legislatore discorre di vendita "diretta", tuttavia, ciò non deve

CRIVELLI, A. MERCURIO, *Annotazioni sulla legge delegazione per la riforma del codice di rito, con riferimento alle disposizioni in tema di processo esecutivo*, in *Riv. esec. forz.*, 2021, 1015 ss.; M.C. GIORGETTI, *L'espropriazione immobiliare riformanda*, in *Imm. Propr.*, 2022, 223 ss.; P. FARINA, *Riforma del processo civile: espropriazione forzata*, il www.processocivile.it; M.G. CANELLA, *Proposte in materia di esecuzione forzata*, in *Riv. trim. dir. proc.*, 2021, 1037 ss.; A. DIDONE, *Il processo esecutivo nel prisma degli obiettivi del piano nazionale di ripresa e resilienza (PPNRR)*, in *Riv. esec. forz.*, 2021, 454 ss.; G. MICCOLIS, *L'esecuzione forzata nella riforma che ci attende*, in *Questione Giustizia*, 2021, 112 ss.; V. VIGORITO, *Gli interventi sul processo esecutivo previsti dal ddl delega AS 1662/XVIII collegato al "Piano nazionale di ripresa e resilienza"*, in www.giustiziainsieme.it; G. COSTANTINO, in AA.VV., *La riforma della giustizia civile. Prospettive di attuazione della legge 26 novembre 2021*, n. 206, (a cura di) Costantino, Bari, 2022, 343 ss.; F. DE SANTIS, *Vecchi problemi e nuove prospettive del processo esecutivo nell'epoca della ripresa e della resilienza*, in *Riv. esec. forz.*, 2022, 1 ss.; R. D'ALONZO, *La nuova disciplina dell'esecuzione forzata. Considerazioni a prima lettura*, in *Riv. esec. forz.*, 2022, 12 ss.

³¹ V. *infra* § III.

indurre a pensare che la novella abbia voluto codificare la prassi invalsa in molte procedure esecutive del c.d. “saldo e stralcio” in cui il debitore esecutato, in pendenza dell’esecuzione, cerca autonomamente sul mercato un acquirente disponibile ad acquistare fuori dall’asta l’immobile pignorato³². Tale modalità atipica di vendita del bene pignorato presuppone un accordo stragiudiziale tra il debitore e i creditori e una contestuale estinzione della procedura e compravendita da realizzarsi innanzi al giudice dell’esecuzione.

In particolare, quando ciò si verifica e vi è la necessità di predisporre gli atti volti al perfezionamento del trasferimento immobiliare, il debitore esecutato e il creditore chiedono una sospensione dell’esecuzione ai sensi dell’art. 624-*bis* c.p.c.

A seguito della riassunzione del processo esecutivo, il giorno dell’udienza così fissata, debitore, creditore e acquirente unitamente al notaio rogante si recano in Tribunale. In tale sede viene sottoscritto l’atto di compravendita e, consegnato il corrispettivo, contestualmente i creditori rinunciano all’esecuzione ai sensi dell’art. 629 c.p.c. e il giudice dell’esecuzione dichiara estinta la procedura e ordina la cancellazione del pignoramento.

Orbene, la vendita su iniziativa del debitore esecutato di nuova introduzione nulla a che vedere con questa prassi.

Non solo, possiamo già anticipare, richiamando quanto più sopra dedotto, che questa nuova forma di vendita forzata non deve portare ad una rimeditazione circa la natura della stessa.

Come si tenterà di evidenziare nelle pagine che seguono si tratta di una modalità di vendita che si pone a fianco della vendita senza incanto e con incanto e che si diversifica da queste, anzitutto, con riguardo al soggetto promotore dell’iniziativa ovvero il debitore esecutato il quale formula apposita istanza al giudice dell’esecuzione affinché venga autorizzato a procedere alla vendita del bene immobile ad un prezzo non inferiore al prezzo base della vendita entro un termine non superiore a novanta giorni e con una disciplina che si articola diversamente a seconda della presenza o meno del consenso dei creditori.

Nell’ambito della vendita diretta, l’apertura ad un eventuale gara tra offerti in una sorta di procedura competitiva si realizza solo nell’ipotesi di opposizione dei creditori all’offerta presentata dal debitore esecutato.

Prima di verificare l’operatività della nuova vendita diretta, giova premettere qualche più dettagliato richiamo alla c.d. *vente amiable* dell’immobile pignorato contemplata nell’ordinamento francese cui pare il

³² Su questa prassi V. A. M. SOLDI, *Manuale dell’esecuzione forzata*, Padova, 2022, 1611 nota 2.

nostro legislatore aver trovato ispirazione nel configurare il nostro nuovo istituto endoesecutivo.

2. – L'ordinamento processuale civile francese in materia di esecuzione forzata³³ contempla la possibilità per il debitore esecutato di rendersi parte attiva nella liquidazione del bene pignorato attraverso la c.d. "*vente amiable*" – letteralmente una vendita amichevole – reperendo in via autonoma, sul mercato, un acquirente ed evitando così di intraprendere la via dell'asta giudiziaria.

La dottrina ha definito l'introduzione della vendita amichevole nell'ambito dell'esecuzione forzata immobiliare – peraltro già contemplata per l'esecuzione mobiliare – una delle più importanti innovazioni apportate dalla riforma del 2006³⁴.

In proposito è stato osservato che il legislatore francese, consapevole dei limiti della vendita con incanto, molto spesso inidonea a far conseguire un prezzo congruo per la liquidazione del bene immobile pignorato e caratterizzata da tempi molti lunghi, ha affiancato a tale tipologia tradizionale di vendita anche quella amichevole da esperirsi previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione³⁵.

In particolare, la *vente amiable* consente di ridurre i tempi e di contenere i costi dell'esecuzione forzata poiché, come vedremo, deve concludersi in un breve lasso temporale e non soggiace alla disciplina processuale della vendita forzata tradizionale³⁶. Non solo, il prezzo è il frutto di una negoziazione privata tra il debitore e l'acquirente che consente di ridurre anche l'alea insita nell'incanto³⁷.

Entrando nel dettaglio della disciplina della *vente amiable* del bene immobile pignorato³⁸ l'art. R322-20 del *Code des procédures civiles d'exécution*

³³ Sul tema V. A. NASCOSI, *Il nuovo code des procédures civiles d'exécution in Francia tra esigenze di rinnovamento e tradizione*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2013, 953 ss.

³⁴ S. PIEDELIÈVRE, *Procédures civiles d'exécution*, Paris, 2016, 607; P. HOONAKKER, *Procédures civiles d'exécution*, Bruxelles, 2017, 393.

³⁵ Cfr. S. PIEDELIÈVRE, *op. cit.*, 648, il quale riporta i dati di un rapporto d'inchiesta condotto da l'*inspection générale des finances e dall'inspection des services judiciaires*.

³⁶ N. CAYROL, *Droit de l'exécution*, Paris, 2019, 318.

³⁷ N. CAYROL, *ivi*.

³⁸ In materia di espropriazione forzata su beni mobili l'art. L221-3 *c.p.c.e.* dispone che il debitore esecutato ha diritto di procedere alla *vente amiable* dei beni mobili entro un mese decorrente dal giorno del pignoramento e durante quel lasso temporale l'esecuzione è sospesa. In caso di esito negativo della vendita amichevole si procederà con la vendita all'incanto. Dunque, con riguardo alla vendita amichevole del bene mobile pignorato non è richiesta l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione necessaria, invece, qualora trattasi di bene immobile.

(c.p.c.e.) dispone che l'istanza per potere ottenere l'autorizzazione a procedere alla vendita amichevole può essere formulata solo dal debitore esecutato ed è, quindi, esclusa un'iniziativa officiosa del giudice o dei creditori.

La domanda può essere avanzata o prima della citazione a comparire all'*audience d'orientation*³⁹ ovvero nel corso della medesima udienza.

L'*audience d'orientation* – che, come più sopra osservato, svolge una funzione analoga all'udienza di autorizzazione della vendita e dell'assegnazione contemplata, nel nostro ordinamento, all'art. 569 c.p.c.⁴⁰ – costituisce anche il *dies a quem* per la presentazione dell'istanza che potrà essere formulata anche oralmente⁴¹, con il ministero di un avvocato⁴².

Peraltro, qualora il debitore esecutato nell'imminenza del pignoramento abbia già individuato un possibile acquirente dell'immobile potrà proporre la relativa istanza anche prima della summenzionata udienza previa notifica della richiesta a tutti i creditori. L'autorizzazione immediata e fuori udienza del giudice dell'esecuzione, consentirebbe di risparmiare tempo ed evitare le spese di procedura, soprattutto, nell'ipotesi in cui il creditore procedente non abbia ancora predisposto il c.d. *cahier de conditions de vente*⁴³.

Ai fini della concessione dell'autorizzazione all'esperimento della *vente amiable* il giudice dell'esecuzione deve valutare se la vendita possa essere portata a termine a condizioni soddisfacenti, tenuto conto della situazione del bene, delle condizioni di mercato e delle *diligences éventuelles du débiteur*.

A tal fine il debitore esecutato dovrà adeguatamente motivare la sua richiesta illustrando al giudice dell'esecuzione tutti gli elementi utili ai fini della sua valutazione. In particolare, sarà onere dell'istante allegare, ad esempio, una perizia di stima del bene e le ricerche già eventualmente svolte sul mercato al fine di avvalorare le sue prospettive di vendita in termini soddisfacenti per la procedura. Sovente, al fine di individuare il corrispettivo della cessione e fornire al giudice un ulteriore elemento ai fini del suo vaglio, il debitore esecutato produce delle attestazioni o stime di professionisti del

³⁹ In particolare, ai sensi dell'art. R322-15, comma 1, c.p.c.e. nel corso dell'*audience d'orientation* il giudice dell'esecuzione procedere alla verifica della regolarità della procedura svolta fino ad allora, decide su eventuali contestazioni o domande incidentali sollevate dalle parti o da terzi e, soprattutto, determina le modalità della vendita.

⁴⁰ V. *supra* nota 23.

⁴¹ Cass. 2 civ., 7 apr. 2016, n 15-14.856, in *JurisData* n. 2016-006433.

⁴² N. FRICERO, *Procédures civiles d'exécution. À jour des décrets des 11 et 20 décembre 2019 réformant la procédure civile*, Mayenne, 2020, 215.

⁴³ R. PERROT, P. THERY, *Procédures civiles d'exécution*, Dalloz, 2013, 734.

settore immobiliare, quali agenti immobiliari o notai⁴⁴.

In caso di accoglimento dell'istanza, il giudice dell'esecuzione nel *jugement d'orientation* autorizzerà il debitore esecutato indicando le condizioni a cui dovrà avvenire la vendita e il prezzo al di sotto del quale il bene non può essere venduto.

Nella vendita amichevole, diversamente da quanto avviene nella vendita con incanto⁴⁵, è, dunque, il giudice dell'esecuzione che provvede a fissare il prezzo minimo della vendita, avvalendosi a volte dell'opera di un esperto⁴⁶ ma molto più spesso, per evitare i ritardi connessi ad una nomina formale, si limita a chiedere pareri a professionisti del settore immobiliare. Inoltre, su domanda del creditore procedente, il giudice determina altresì l'importo delle spese del procedimento che saranno poste a carico dall'acquirente mediante il versamento del prezzo di vendita.

Il provvedimento autorizzativo contiene, inoltre, la data dell'*audience de rappel* finalizzata alla verifica dell'esito della vendita e il termine perentorio fissato dal giudice dell'esecuzione, non superiore a quattro mesi, per la formalizzazione dell'atto traslativo. Il debitore esecutato, qualora alleggi una proposta scritta dell'acquirente, potrà chiedere una proroga del termine per un periodo massimo di tre mesi al fine di predisporre l'atto di vendita. Con la pronuncia del provvedimento autorizzativo viene anche disposta la sospensione della procedura esecutiva.

Avverso il *jugement d'orientation* è possibile esperire l'appello, entro otto giorni decorrenti dalla sua notificazione. In particolare, i creditori possono contestare l'autorizzazione alla vendita amichevole o le condizioni in essa statuite, mentre il debitore esecutato può impugnare il rigetto della richiesta di vendita amichevole⁴⁷.

È interessante osservare che l'art. R322-22, comma 1, *c.p.c.e.* impone al debitore esecutato l'onere di adoperarsi con la diligenza necessaria per concludere la vendita, non specificando però in cosa essa concretamente si espliciti. Nel silenzio della legge, la dottrina ha reputato che nel concetto di diligenza rientrino tutti quelle attività indispensabili per l'individuazione di un compratore come, ad esempio, l'affidamento di un mandato ad un'agenzia immobiliare e lo svolgimento di attività pubblicità⁴⁸. Il debitore

⁴⁴ C. LAPORTE, *Vente amiable*, in *Procédures*, n. 5, 2017, 34-35.

⁴⁵ V. *supra* nota 24 dove si è osservato che è il creditore a fissare all'interno del *cahier de conditions de vente* il prezzo base della vendita, salvo eventuale opposizione del debitore che sarà poi risolta dal giudice dell'esecuzione nel corso dell'*audience d'orientation*.

⁴⁶ S. PIEDELIÈVRE, *op. cit.*, 652.

⁴⁷ T. GUINCHARD, S. MOUSSA, *Droit et pratique des voies d'exécution*, Paris, 2015, 1726.

⁴⁸ R. PERROT, P. THERY, *op. cit.*, 738.

esecutato deve altresì informare immediatamente il creditore procedente non appena gli pervenga un'offerta di acquisto⁴⁹.

Il creditore procedente qualora eccepisca la negligenza del debitore esecutato nella realizzazione della vendita amichevole può fare istanza al giudice dell'esecuzione affinché, una volta accertato l'inadempimento, riprenda l'esecuzione forzata mediante fissazione della data dell'udienza di aggiudicazione. Il provvedimento di declaratoria della negligenza del debitore non può essere oggetto di appello ma, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà essere impugnato con ricorso in Cassazione⁵⁰.

La vendita amichevole si conclude con atto notarile e con successiva pubblicazione – dopo la convalida giudiziaria – con nota a margine del pignoramento⁵¹.

Poiché trattasi di un atto che si colloca all'interno di un procedimento esecutivo lo stesso deve rispettare le condizioni disposte dal giudice dell'esecuzione nel *jugement d'orientation*⁵², pena l'invalidità dello stesso e responsabilità del notaio rogante⁵³. Prima della predisposizione e sottoscrizione dell'atto, il notaio deve verificare l'avvenuto versamento presso la *Caisse des dépôts et consignations* del prezzo e delle spese di vendita nonché l'avvenuto pagamento dei costi di procedura soggetti a tassazione.

All'*audience de rappel* l'atto negoziale di formazione notarile sarà sottoposto al controllo del giudice dell'esecuzione il quale verificherà, anch'egli, l'effettivo versamento del prezzo ed il rispetto delle disposizioni statuite nel *jugement d'orientation*.

L'esito positivo di questo accertamento condurrà alla convalida del contratto di vendita che sarà pubblicata nel registro immobiliare e alla conseguente cancellazione delle iscrizioni e vincoli pregiudizievoli sull'immobile.

Il provvedimento così reso non è suscettibile di impugnazione e dunque il creditore procedente non si può opporre alla convalida della vendita amichevole⁵⁴.

In caso di esito negativo il giudice dell'esecuzione disporrà la ripresa

⁴⁹ N. CAYROL, *op.cit.*, 319; J.B. DONNIER, M. DONNIER, *Voies d'exécution et procédures de distribution*, Paris, 2020, 530.

⁵⁰ C. LAPORTE, *Recours contre le jugement consistant l'echec de la vente amiable*, in *Procedures*, n.3, 2016, 22; Cass 2 civ., 7 janv. 2016, n 14-26.275, F-D: JurisData n 2016-002258.

⁵¹ Décr. 14 oct. 1955, art. 80

⁵² R. PERROT, *op.cit.*, 740, rilevano che il notaio non è tenuto a riportare le clausole riportate nel registro delle condizioni di vendita che non sono state formulate dal giudice dell'esecuzione nel provvedimento autorizzativo.

⁵³ S. PIEDELIÈVRE, *op.cit.*, 656.

⁵⁴ N. CAYROL, *op.cit.*, 319.

della procedura esecutiva. In tal senso si procederà anche in caso di mancato perfezionamento dell'atto negoziale nel termine fissato dal giudice o in caso di rigetto dell'istanza di vendita amichevole.

3. – Passando ora ad esaminare la vendita diretta così introdotta nel nostro ordinamento dalla recente novella legislativa, possiamo osservare che il nuovo art. 568-*bis* c.p.c. dispone che il debitore, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., può chiedere al giudice dell'esecuzione di essere autorizzato a procedere direttamente alla vendita dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati al valore indicato nella relazione di stima di cui all'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.

A pena di inammissibilità, unitamente all'istanza, il debitore dovrà allegare l'offerta di acquisto proveniente dal promissario acquirente che egli stesso ha reperito sul mercato e depositare una cauzione in misura non inferiore a un decimo del prezzo proposto.

In primis è possibile già evidenziare che la legittimazione attiva, per espressa disposizione di legge, compete esclusivamente al debitore esecutato, con esclusione di un potere officioso del giudice. Inoltre, in forza dell'art. 604 c.p.c. si deve reputare che anche il terzo proprietario, al quale si applicano tutte le disposizioni relative al debitore, possa avanzare istanza di vendita diretta dell'immobile pignorato⁵⁵. Non solo anche il debitore titolare di una quota indivisa dell'immobile, qualora non sia possibile una separazione in natura della stessa, potrà avanzare istanza di vendita diretta avente della sua quota⁵⁶.

Quanto alla disciplina del procedimento è necessario individuare, innanzitutto, il termine iniziale e finale per la proposizione dell'istanza di vendita diretta da parte del debitore esecutato.

Al riguardo l'art. 568-*bis* c.p.c. si limita a prevedere che l'istanza può essere proposta non oltre dieci giorni prima dell'udienza in cui è disposta la vendita o l'assegnazione del bene, senza però indicare un *dies a quo*.

Ciononostante, l'individuazione del termine iniziale può essere compiuta facendo riferimento al contenuto dell'istanza ovvero, poiché trattasi di un'offerta di acquisto per un prezzo non inferiore al prezzo base di stima, si può asserire che il suddetto *dies a quo* coincide con il momento in cui viene depositata la relazione di stima *ex* art. 173-*bis* disp. att. c.p.c. da parte dell'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione.

Invero, solo nel momento in cui il debitore esecutato ha cognizione della relazione di stima e del prezzo base ivi attribuito al bene pignorato può attivamente individuare un possibile acquirente in grado di formulare

⁵⁵ In tal senso V. A.M. SOLDI, *op.cit.*, 1612.

⁵⁶ In tal senso A.M. SOLDI, *op.cit.*, 1612.

un'offerta per un prezzo non inferiore a quello stimato dal perito.

Con riferimento all'individuazione del termine finale per la proposizione dell'istanza di vendita diretta, l'art. 568-bis c.p.c., come visto, è chiaro nel prevedere che la stessa non possa essere presentata oltre dieci prima dell'udienza di autorizzazione della vendita.

Va da sé che la mancata pronuncia dell'ordinanza di vendita o di delega delle relative operazioni per la mancata partecipazione delle parti, con conseguente rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c., non sarà idonea a provocare la rimessione in termini del debitore. La nuova disposizione richiama, infatti, l'udienza prevista dall'art. 569 c.p.c. e non la pronuncia dei provvedimenti di vendita o di assegnazione. Qualora, invece, l'udienza per l'autorizzazione della vendita sia stata rinviata per mancato deposito della relazione di stima costituendo la stessa, come più sopra evidenziato, il *dies a quo* per la proposizione dell'istanza di cui si tratta, slitterà anche il termine di proposizione. Peraltro, come a breve vedremo, l'udienza ex art. 569 c.p.c. costituisce, altresì, il momento oltre il quale i creditori titolati e quelli intervenuti ex art. 498 c.p.c. non potranno più formulare l'eventuale opposizione all'istanza di vendita diretta.

Quanto alla forma dell'istanza si deve reputare, nel silenzio del legislatore, che la stessa debba avvenire per iscritto e redatta con il ministero di un difensore ai sensi dell'art. 82, comma 3, c.p.c.⁵⁷.

Alla stessa dovrà essere allegata l'offerta di acquisto e la prova del versamento della cauzione.

Anche qui la legge nulla dice sulla forma e il contenuto dell'offerta proveniente dal terzo né sulle modalità di versamento della cauzione.

In proposito, esigenze di affidabilità e serietà della proposta dovrebbero condurre a reputare che l'offerta debba essere redatta nella forma dell'atto pubblico ovvero della scrittura privata autentica. Tuttavia, per una maggiore snellezza della procedura e appetibilità della stessa, si può ritenere che l'offerta nella vendita diretta possa limitarsi a consistere in una dichiarazione scritta contenente i requisiti di cui all'art. 571 c.p.c. per l'offerta della vendita senza incanto⁵⁸.

In particolare, potrà essere proposta personalmente dal terzo offerente o tramite un avvocato munito di procura speciale ovvero che dichiarerà di offrire per persona da nominare.

In ogni caso, l'offerta dovrà contenere oltre all'indicazione del prezzo, il tempo e il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione della medesima anche ai fini dell'eventuale opposizione dei creditori e della conseguente apertura della gara.

⁵⁷ In senso analogo M. CRIVELLI, A. MERCURIO, *op.cit.*, 1018.

⁵⁸ In tal senso A.M. SOLDI, *op.cit.*, 1617.

L'art. 568-*bis* c.p.c. prevede, infine, che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla data del provvedimento di cui all'articolo 569-*bis*, comma 2, c.p.c. con cui il giudice dell'esecuzione, come vedremo, ordina l'integrazione dell'offerta ed essa non sia stata accolta.

In ogni caso, il debitore esecutato potrà formulare l'istanza solo una volta a pena di inammissibilità.

Va, inoltre, osservato che nulla dice la nuova disposizione in merito alla modalità di versamento della cauzione e sulla sorte della stessa in caso di dichiarazione di inammissibilità dell'istanza.

In ordine al primo profilo, è possibile ritenere che analogamente a quanto avviene anche per l'istanza di conversione del pignoramento, la somma possa essere versata a cura del cancelliere in un conto corrente indicato dal giudice dell'esecuzione.

Quanto poi alla sorte della cauzione in caso di declaratoria di inammissibilità dell'istanza o di mancata stipulazione dell'atto di compravendita: si deve reputare che nella prima ipotesi la cauzione debba essere restituita, nella seconda eventualità, così come accade nei casi di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, la somma sarà trattenuta dalla procedura. Invero, il mancato perfezionamento dell'atto traslativo a fronte dell'unica offerta presentata costituisce un'ipotesi di inadempimento che potrà essere sanzionata con l'acquisizione definitiva alla procedura della cauzione.

L'istanza e l'offerta devono essere portate a conoscenza del creditore procedente, dei creditori iscritti e di quelli intervenuti al momento del deposito della richiesta di vendita così recita l'art. 568-*bis*, comma 2, c.p.c., mediante notificazione da effettuarsi almeno cinque giorni prima dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. a cura dell'offerente o del debitore esecutato.

Pur nel silenzio della legge, istanza e offerta debbano essere notificate anche i contitolari del bene indiviso al fine di notificarli dell'iniziativa intrapresa qualora il debitore esecutato formuli richiesta di vendita diretta della sua quota indivisa. Analoga finalità comunicativa va riconosciuta anche la notifica effettuata nei confronti dei creditori intervenuti non titolati.

Discorso diverso, invece, vale per la notifica dell'istanza e dell'offerta al creditore procedente, a quelli titolati e agli intervenuti *ex art.* 498 c.p.c. In questo caso, la funzione della notifica è, invece, quella di rendere edotti i suddetti creditori della volontà del debitore di procedere con la modalità di vendita diretta al fine di consentire loro di formulare opposizione entro l'udienza *ex art.* 569 c.p.c. e, dunque, la notificazione funge da *provocatio ad opponendum*.

Nel silenzio normativo è da reputare che l'omessa notificazione – al fine

di evitare comportamenti meramente dilatori volti a procrastinare l'avvio della fase liquidatoria – provochi la declaratoria di inammissibilità dell'istanza medesima⁵⁹.

All'udienza *ex art.* 569 c.p.c. il giudice dell'esecuzione qualora, discostandosi dalle indicazioni contenute nella relazione di stima depositata *ex art.* 173-*bis* disp. att. c.p.c., giunga a determinare il valore dell'immobile e, dunque, l'indicazione del prezzo base della vendita in misura superiore a quello stimata dall'esperto, al fine di scongiurare possibili accordi fraudolenti tra quest'ultimo e il debitore⁶⁰ concederà un termine perentorio di dieci giorni per adeguare l'offerta e integrare per l'effetto la cauzione.

Se l'offerta e la cauzione sono integrate entro tale termine, il giudice entro i successivi cinque giorni, valutata l'ammissibilità dell'offerta, provvede ai sensi dell'*art.* 568-*bis*, commi 4 e 5, c.p.c.

In caso di mancata integrazione nel termine perentorio assegnato, il giudice dell'esecuzione, entro cinque giorni, dichiara inammissibile l'offerta e dispone la vendita con le modalità ordinarie previste dall'*art.* 569 c.p.c.

A mio avviso, ragioni di efficienza dell'istituto, dovrebbero condurre a reputare possibile non solo un'integrazione dell'offerta da parte del medesimo promissario acquirente ma altresì la possibilità per il debitore qualora, questi non si renda in tal senso disponibile, di reperire un altro acquirente che formulerà una nuova offerta nei termini indicati dal giudice dell'esecuzione nel provvedimento di "adeguamento".

Dunque, ricapitolando, l'istanza di vendita diretta formulata dal debitore esecutato può essere dichiarata inammissibile nelle seguenti ipotesi: *a)* offerta di acquisto per un prezzo inferiore al prezzo base indicato nella relazione di stima *ex art.* 173-*bis* disp. att. c.p.c.; *b)* mancata allegazione dell'offerta; *c)* mancato versamento della cauzione; *d)* mancata integrazione dell'offerta e della cauzione qualora l'adeguamento sia richiesto dal giudice dell'esecuzione nel termine perentorio di dieci giorni.

Orbene, a seguito della declaratoria di ammissibilità dell'istanza e/o dell'offerta, si possono aprire due strade a seconda dell'opposizione o meno dei creditori titolati ed iscritti.

Invero, la concreta realizzazione della vendita diretta è condizionata al consenso dei creditori o meglio dalla mancata formulazione di opposizioni entro l'udienza *ex art.* 569 c.p.c. In tal caso, infatti, il giudice dell'esecuzione aggiudicherà, quindi, l'immobile all'offerente reperito dal debitore esecutato.

⁵⁹ In tal senso A.M. SOLDI, *op.cit.*, 1621.

⁶⁰ A.M. SOLDI, *op.cit.*, 1622 rileva come "la scelta operata dal legislatore sia ispirata alla necessità di accordare al giudice dell'esecuzione il controllo del processo, onde scongiurare il rischio di possibili accordi fraudolenti tra il debitore e l'esperto".

Qualora, invece, un creditore titolato o un creditore iscritto intervenuto si oppongano all'offerta e, dunque, all'aggiudicazione, il giudice dell'esecuzione con ordinanza dispone una sorta di "vendita competitiva" dell'immobile pignorato che potrà essere delegata ad uno dei professionisti iscritti negli elenchi previsti dall'art. 179-*bis* disp. att. c.p.c.

L'opposizione, in assenza di contrarie previsioni di legge, potrà essere formulata anche oralmente all'udienza.

Essa si sostanzierà nella non adesione al corrispettivo pattuito nell'offerta e quindi nell'aspettativa di concludere la vendita ad un prezzo superiore grazie all'apertura della procedura anche ad altre offerte.

In altri termini, con l'opposizione il creditore manifesta la volontà affinché sia attivata la vendita competitiva, con la precisazione che qualora non giungano ulteriori offerte l'aggiudicazione avverrà comunque nei confronti del promissario acquirente reperito dal debitore esecutato.

Il provvedimento del giudice che, a seguito dell'opposizione del creditore, dispone la gara ha un contenuto variegato. Innanzitutto, conterrà le istruzioni in ordine alla pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c. dell'offerta pervenuta, entro un termine non superiore a quarantacinque giorni che si deve reputare decorrente dalla declaratoria di ammissibilità della medesima.

L'ordinanza dovrà, inoltre, contenere la fissazione di un termine di novanta giorni per la formulazione di ulteriori offerte di acquisto – da formularsi ai sensi dell'art. 571 c.p.c. – ad un prezzo non inferiore a quello dell'offerta già presentata, garantite da cauzione in misura non inferiore a un decimo del prezzo proposto⁶¹.

Il giudice dell'esecuzione, infine, fisserà un'udienza, entro quindici giorni dalla scadenza del termine per la formulazione delle offerte, nella quale saranno convocati il debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e gli offerenti al fine di deliberare sull'offerta e, in caso di pluralità di offerte, per la gara tra gli offerenti.

In altri termini, all'udienza così fissata, qualora via sia solo l'offerta "originaria" il giudice dell'esecuzione dovrà senz'altro procedere all'aggiudicazione; mentre, qualora vi siano una pluralità di offerte si aprirà una vera e propria gara che si concluderà con l'aggiudicazione al miglior offerente.

Il giudice dell'esecuzione, con il provvedimento con il quale aggiudica

⁶¹ Ai sensi dell'art. 569-*bis*, comma 5, n. 4, c.p.c. il giudice dell'esecuzione, prevede, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-*ter* disp. att. c.p.c.

l'immobile al migliore offerente, stabilisce le modalità per il versamento del prezzo che dovrà avvenire a pena di decadenza entro novanta giorni.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato, o in ogni altra ipotesi in cui il bene immobile non è aggiudicato, il giudice dell'esecuzione con decreto dispone la vendita nei modi e nei termini già fissati ai sensi dell'articolo 569, comma 3, c.p.c. Infine, il richiamo all'art. 587 c.p.c. consente di reputare che la cauzione all'uopo depositata unitamente all'istanza verrà acquisita dalla procedura.

Prima di trattare il tema dell'effetto traslativo della vendita, merita da ultimo qualche considerazione il profilo del rilascio dell'immobile di cui nulla si dice nelle due norme di nuova formulazione.

In proposito, preme evidenziare che l'art. 1, comma 11, lett. n) della l. 206/2021 con riguardo alla vendita diretta dell'immobile pignorato su iniziativa del debitore delegava il legislatore delegato ad elaborare una disposizione che imponesse al giudice dell'esecuzione, previa valutazione di ammissibilità dell'istanza, di emettere un ordine di rilascio immediato dell'immobile, in danno del debitore o di terzi che non vantino un diritto di godimento opponibile ai creditori. Inoltre, l'adempimento spontaneo del predetto ordine di rilascio avrebbe costituito una condizione necessaria per la procedibilità della vendita diretta.

La legge delega è rimasta inattuata con riguardo a tale profilo, non contemplando gli artt. 568-bis e 569-bis c.p.c. alcuna disciplina specifica circa la liberazione dell'immobile in questa particolare forma di vendita.

Non si può fare a meno di osservare che fortunatamente questa previsione non è stata tradotta nel testo legislativo definitivo poiché è verosimile che la stessa avrebbe comportato il fallimento dell'istituto posto che sarebbe stato oltremodo gravoso per il debitore esecutato liberare l'immobile per poter procedere con la vendita diretta.

A questo punto si deve ritenere applicabile il disposto dell'art. 560 c.p.c. e ritenere che anche nelle ipotesi in cui si proceda alla vendita diretta il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile pignorato, senza ritardo, solo nell'ipotesi in cui sia libero ovvero occupato senza titolo.

4. – Qualche riflessione deve, da ultimo, essere svolta in ordine al profilo del momento perfezionativo dell'effetto traslativo del diritto sul bene pignorato a seguito del versamento del prezzo nella vendita diretta.

Dall'analisi del dettato legislativo emerge che l'effetto traslativo – in caso di un'unica offerta ovvero qualora sia aperta la gara tra offerenti – si può realizzare, innanzitutto, come avviene anche nelle modalità di vendita ordinarie, con la pronuncia da parte del giudice dell'esecuzione del decreto di trasferimento.

Al contempo, il comma 10 dell'art. 569-bis c.p.c., dispone che il giudice dell'esecuzione, su richiesta dell'aggiudicatario, possa autorizzare il trasferimento del bene, anziché con il decreto di trasferimento, mediante un atto pubblico negoziale, sottoscritto alla presenza del notaio, dal debitore alienante e dall'aggiudicatario acquirente, ordinando, contestualmente alla trascrizione dell'atto negoziale, la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Sarà cura del notaio rogante trasmettere copia dell'atto al cancelliere o al professionista delegato, che provvederanno al deposito nel fascicolo della procedura.

In questa seconda evenienza, dunque, il trasferimento della proprietà dell'immobile è riconducibile ad un atto negoziale mentre l'effetto estintivo della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie è collegato al decreto pronunciato dal giudice dell'esecuzione con il quale si ordina la cancellazione delle stesse. Questa disciplina determina un frazionamento degli effetti dell'aggiudicazione, ricollegando quello traslativo della proprietà ad un atto negoziale e quello purgativo della vendita forzata al decreto del giudice dell'esecuzione.

Il fatto che l'effetto traslativo sia riconducibile ad un atto di natura contrattuale stipulato innanzi a un notaio, accompagnato dall'ulteriore circostanza che la vendita si realizza mediante la partecipazione attiva del debitore nella ricerca dell'acquirente, può, *prima facie*, indurre a meditare se tale particolare modalità di liquidazione del bene possa comportare un ripensamento circa la natura pubblicistica della vendita forzata⁶².

Non si può certo nascondere, come la vendita forzata diretta e la vendita volontaria abbiano degli elementi comuni, ovvero lo scambio del bene verso un corrispettivo, l'incontro della volontà del debitore e dell'acquirente nonché il perfezionamento dell'effetto traslativo del diritto di proprietà mediante atto pubblico redatto alla presenza del notaio.

A contempo, tuttavia, non vi è dubbio alcuno che la volontà negoziale che esprime il debitore esecutato si esercita nell'ambito di un processo esecutivo che è costretto a subire.

In altri termini, il debitore esecutato prende l'iniziativa per la ricerca di un acquirente nell'ambito di un procedimento governato dal giudice dell'esecuzione – organo statuale – che è finalizzato alla salvaguardia di “un interesse statuale, eccitato dalla necessità di proteggere ed agevolare la realizzazione di un altro interesse che a quello del titolare (del bene) si oppone e ad esso, per legge, deve prevalere”⁶³.

Da ciò discende, a mio avviso, che anche la vendita forzata su iniziativa

⁶² Sul tema della natura della vendita forzata v. *supra* § 1.

⁶³ In questo senso, cfr. S. PUGLIATTI, *op.cit.*, 303; M. FABIANI, *op.cit.*, 709.

del debitore, nonostante si svolga con modalità deformalizzate, conserva una dimensione coattiva⁶⁴.

L'atto negoziale concluso innanzi al notaio consegue pur sempre ad una funzione pubblicistica collocandosi all'interno dell'*iter* procedurale esecutivo che si svolge sotto il controllo dell'organo giurisdizionale statale nell'interesse del creditore procedente e di quelli intervenuti.

La finalità del trasferimento alla soddisfazione della pretesa creditoria in forza dell'art. 2920 c.c. che contraddistingue le modalità ordinarie di vendita è presente anche in questa nuova forma di liquidazione su iniziativa del debitore che si può concludere con un atto di natura privata a cura del notaio.

La modalità di vendita diretta non si pone, quindi, al di fuori del processo esecutivo ma opera nell'ambito dello stesso aprendosi al mercato con l'ausilio del debitore allo scopo di ottenere la massima realizzazione nella liquidazione del bene.

La circostanza che l'aggiudicazione possa essere formalizzata con un atto negoziale rappresenta esclusivamente il mezzo attraverso cui trasferire la proprietà e raggiungere l'obiettivo della soddisfazione del ceto creditorio attraverso il pagamento del prezzo. La mancanza del decreto di trasferimento non è, dunque, di per sé sufficiente a portare ad un ripensamento in termini privatistici della vendita forzata.

La disciplina contenuta agli artt. 568-bis e 569-bis c.p.c. rappresenta, quindi, un ulteriore schema procedimentale – come lo è vendita con e senza incanto – che si realizza sotto il controllo del giudice dell'esecuzione il quale, in via preliminare, ne vaglia l'ammissibilità ai fini dell'autorizzazione a procedervi e, a chiusura del procedimento, emette il decreto di purgazione dei gravami.

La qualificazione in termini pubblicistici della vendita su iniziativa del debitore ha ricadute anche sul piano delle spese della procedura e sulla disciplina dei vizi della vendita.

In particolare, si deve reputare che le spese relative alla cancellazione dei pesi insistenti sul bene esecutato debbano essere imputate alla procedura e che trovino applicazione le disposizioni del codice civile relative agli effetti della vendita forzata. In particolare, la disciplina contenuta all'art. 2921 c.c.

⁶⁴ Sulla natura coattiva della vendita competitiva in sede fallimentare, v. senza pretese di completezza V. V. COLESANTI, *Vendita fallimentare a trattativa privata e potere di sospensione ex art. 108 legge fallimentare*, in *Giur. it.*, 1978, I, 661; A. CASTAGNOLA, *La natura delle vendite fallimentari dopo la riforma delle procedure concorsuali*, in *Giur. com.*, 2008, I, 378 ss.; L. IANNICELLI, *Le vendite fallimentari: aspetti processuali*, in *Trattato di diritto fallimentare*, (diretto da) Buonocore, Bassi, III, Padova, 2011, 391; M. FABIANI, *Natura giuridica della vendita forzata ed effetti sulla traslazione del rischio da "bene non a norma"*, cit., 1455 ss. spec. 1465.

con riguardo all'evizione e l'esclusione della garanzia per i vizi e la rescissione per lesione in caso di vizi così come contemplata dall'art. 2922 c.c.

Ecco che se ora volgiamo lo sguardo all'ordinamento francese possiamo osservare, invece, che ai sensi dell'art. L322.3 c.p.c.e. la vendita amichevole su autorizzazione del giudice produce gli effetti di una vendita volontaria.

Nonostante il tenore letterale della disposizione, la dottrina ha osservato che la *vente amiable* conclusa nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare non è una vendita volontaria nel senso stretto del termine poiché la volontà del venditore-debitore esecutato si inserisce nel quadro di un pignoramento e non è da sola sufficiente a perfezionare l'atto di vendita in quanto necessita di essere convalidata dal provvedimento di autorizzazione giudiziale⁶⁵.

In altri termini, ai fini del perfezionamento dell'atto traslativo conseguente alla vendita amichevole è necessaria non solo la volontà del debitore ma altresì l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

È stato, altresì, osservato che il provvedimento di convalida giudiziaria si atteggia come condizione

sospensiva dell'efficacia della vendita⁶⁶.

Da quanto precede la dottrina⁶⁷ giunge a ritenere applicabile il regime di evizione e dei vizi proprio della vendita forzata, del resto l'art. R322-23 c.p.c.e. esclude espressamente con riguardo alla vendita amichevole solo il ricorso alla rescissione per lesione e ciò per l'ovvia considerazione che è il giudice ad individuare il prezzo minimo della vendita e per tale ragione si presume non lesivo per la controparte⁶⁸.

5. – Nella relazione illustrativa al d.lgs. 149/2022 si legge che il “procedimento di vendita c.d. diretta promossa dal debitore, ha lo scopo di favorire una “liquidazione “virtuosa” e rapida attraverso la collaborazione del debitore facendo attenzione a non allungare “infruttuosamente i tempi processuali o volto a perpetrare frodi in danno dei creditori”. L'idea, contenuta nella legge delega è quella di rendere favorevole, per l'acquirente l'acquisto del bene, in ragione della verifica giudiziale dei presupposti e, soprattutto, dell'assunzione dei costi del trasferimento e della cancellazione dei gravami a carico della procedura (come già avviene col provvedimento ex art. 586 c.p.c.).”.

Il nostro legislatore come emerge dalla stessa relazione si è ispirato alla

⁶⁵J.B. DONNIER, M. DONNIER, *op.cit.*, 531.

⁶⁶R. PERROT, P. THERY, *op.cit.*, 742.

⁶⁷R. PERROT, P. THERY, *op.cit.*, 742.

⁶⁸F. PIEDELIÈVRE, *op. cit.*, 658.

vendita privata già contemplata in altri ordinamenti, come ad esempio quello francese in cui abbiamo visto essere disciplinata la *vente amiable*.

Alla luce di quanto sinora esposto, si deve osservare, tuttavia, che tranne per il profilo della legittimazione attiva alla proposizione della domanda che compete in entrambe le procedure al debitore esecutato, le stesse divergono ampiamente con riguardo all'aspetto procedurale.

In effetti, nell'ordinamento francese l'autorizzazione a procedere alla *vente amiable* si traduce per il debitore nella possibilità di ricercare in un ristretto lasso temporale un acquirente adoperandosi, come abbiamo visto, con la dovuta diligenza sotto il controllo del creditore. Quindi, nell'ambito della procedura esecutiva si apre una vera e propria fase privatizzata di ricerca di acquirenti sul mercato lasciata alla gestione del debitore esecutato.

Nel nostro ordinamento, invece, il debitore esecutato al momento di proposizione della domanda deve aver già reperito sul mercato un possibile acquirente posto che l'ammissibilità dell'istanza è condizionata all'esistenza di un'offerta di acquisto.

Dunque, durante la procedura esecutiva non si svolge nessuna attività di ricerca dell'acquirente che deve essere già stato individuato in una fase che precede l'udienza di autorizzazione della vendita o dell'assegnazione.

Al debitore esecutato viene unicamente assegnato un termine per la formalizzazione dell'atto di vendita.

Invero, una procedura che potremmo definire competitiva si aprirà dunque solo in caso di opposizione dei creditori disponendo in tal caso la pubblicità dell'offerta presentata dal debitore esecutato al fine di sollecitare nel mercato ulteriori proposte migliorative⁶⁹.

Si tratta un'eventualità esclusa dalla disciplina processuale civile francese dove tutto è rimesso unicamente nelle mani del debitore e in cui al

⁶⁹ La fase dell'apertura della gara che si attiva per effetto dell'opposizione del creditore recepisce la modalità di svolgimento delle c.d. vendite competitive in sede fallimentare di cui all'art. 107, comma 1, l.f., ora art. 216, comma 2, c.c.i., nelle quali assicurate adeguate forme di pubblicità e la partecipazione dei potenziali acquirenti, il trasferimento dell'immobile può avvenire con atto notarile accompagnato dalla pronuncia del decreto con il quale il giudice delegato *ex art. 108, comma 2, l.f., ora art. 217, comma 2, c.c.i.*, ordina la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Sul tema V. N. MINAFRA, *Il programma di liquidazione e la delega notarile alle vendite fallimentari*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2017, 305 ss.; C. FERRI, *La liquidazione dell'attivo fallimentare*, in *Riv. dir. proc.*, 2006, 971 ss.; P. PROTO, *Della vendita dell'attivo fallimentare*, in *Il diritto fallimentare riformato*, (a cura di) Schiano Di Pepe, Padova, 2007, 452 ss.; S. BONFATTI, *La liquidazione dell'attivo*, in *Manuale di diritto fallimentare*, (a cura di) Bonfatti, Censoni, Padova, 2021, 406 ss.; S. Iozzo, *La liquidazione dell'attivo*, in *Le nuove procedure concorsuali*, Bologna, 2008, 271 ss.; C. ESPOSITO, *Il nuovo diritto fallimentare*, Comm. sistematico, diretto da Jorio e coord. da Fabiani, Bologna, 2010, sub art. 104-ter, cit., 1670 ss.

creditore precedente e a quelli iscritti è attribuito un mero potere di controllo sull'operato del medesimo essendo preclusa qualsiasi sorta di opposizione.

Nella vendita su iniziativa del debitore esecutato l'aspetto privatistico è da ricondurre unicamente alla ricerca preliminare di un potenziale acquirente e, all'eventuale, stipulazione dell'atto di compravendita da parte del notaio. Si tratta, peraltro, proprio di un'eventualità posta che in assenza di una specifica richiesta dell'aggiudicatario sarà il giudice dell'esecuzione a pronunciare il decreto di trasferimento.

Dalle considerazioni sino a qui svolte, emerge che la vendita diretta di cui all'art. 568-*bis* c.p.c. implica un'attività preliminare per il debitore più gravosa rispetto al *vente amiable*, nel senso che nel nostro ordinamento l'interessato deve aver già formalizzato una proposta di acquisto per potere formulare l'istanza innanzi al giudice dell'esecuzione.

Ciò significa che già dall'avvio della procedura esecutiva nei suoi confronti il debitore, se è sua intenzione formulare istanza di vendita diretta nel termine di legge, deve attivarsi a reperire un potenziale acquirente tenendo conto, tuttavia, che la misura del prezzo – ai fini dell'ammissibilità della domanda – dovrà essere comunque superiore al valore attribuito dall'esperto nella perizia di stima che arriverà però solo in un momento successivo.

Proprio perché il fattore tempo è determinante reputo che l'efficienza del nuovo istituto potrebbe essere maggiormente garantita avvisando, nell'atto di pignoramento, il debitore della possibilità di formulare istanza di vendita diretta anche alla luce del termine finale per proporla.

Da ultimo, si deve osservare che anche qualora sia stata proposta opposizione da parte dei creditori, la nuova modalità di vendita garantisce in ogni caso l'aggiudicazione ad un prezzo superiore al prezzo base con esclusione dell'applicazione della disciplina contenuta agli artt. 572, comma 3, c.p.c. e 591, comma 2, c.p.c. che come evidenziato all'inizio conduce ad una svalutazione del valore del bene immobile e una sua liquidazione non soddisfacente per il ceto creditorio.

In conclusione, si deve valutare con favore l'introduzione del nuovo istituto che tenta di conciliare la riduzione della durata del processo esecutivo in quanto, come visto, in assenza di opposizione, l'aggiudicazione potrebbe avvenire già nel corso dell'udienza *ex art.* 569 c.p.c., con una liquidazione del bene immobile pignorato in una misura non inferiore al suo prezzo minimo.

Abstract

THE DIRECT SALE OF FORECLOSED PROPERTY IN CIVIL PROCEEDINGS REFORM: COMPARATIVE INSIGHTS

WITH FRANCE

Il contributo analizza la disciplina introdotta con la Legge delega n. 206/2021 attuata con il decreto legislativo del 10 ottobre 2022, n. 149, agli artt. 568-bis e 569-bis c.p.c. riguardante una nuova modalità di vendita finora sconosciuta nell'espropriazione forzata ovvero la possibilità per il debitore esecutato di reperire, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, autonomamente nel mercato una proposta di acquisto dell'immobile pignorato. L'a. analizza la nuova disciplina normativa in chiave comparata con l'ordinamento francese che contempla la c.d. *vente amiable*, ponendo in luce analogie e differenze dei due istituti.

The article analyses the regulations introduced by Delegated Law no. 206/2021, implemented by Legislative Decree no. 149 of October 10, 2022, in articles 568-bis and 569-bis of the Italian Code of Civil Procedure, concerning a new method of sale previously unknown in the context of enforced repossession, that is, the possibility for the debtor to autonomously find a proposal for the purchase of the seized property on the market, subject to authorization by the execution judge. The article examines the new regulatory framework in comparison with the French legal system, which provides for the so-called "vente amiable," highlighting similarities and differences between the two institutions.
