UNIONE NAZIONALE CAMERE CIVILI

OSSERVAZIONI AL DECRETO LEGGE 3 MAGGIO 2016 N. 59

Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali nonché a favore degli investitori in banche in liquidazioni

(G.U. n. 102 del 3 maggio 2016)

1. Sulle modifiche al codice di procedura civile con decreto legge

In termini generali, non si condivide l'introduzione di modifiche al codice di procedura civile con un decreto legge, non ravvisandosi motivi straordinari di necessità e d'urgenza ex art. 77 secondo comma della Costituzione.

Le modifiche introdotte con l'art. 4 del decreto legge 3.5.2016 n. 59 incidono sul sistema delineato dal codice, generando nuovi dubbi interpretativi la cui risoluzione sarà demandata alla giurisprudenza, determinando così un periodo – più o meno transitorio – di incertezza. Incertezza che potrebbe compromettere gli stessi obiettivi perseguiti dal Legislatore in un settore dell'ordinamento giuridico – quello dell'effettività e dell'efficacia della tutela del credito – che è ritenuto strategico per contribuire al rilancio dell'economia e degli investimenti.

La novella, inoltre, è proposta contemporaneamente all'esame parlamentare della riforma complessiva del codice di procedura civile elaborata dalla cosiddetta Commissione Berruti, realizzando così una stratificazione di interventi legislativi che oggettivamente disorientano gli operatori e che potrebbe richiedere, nel volgere di poco tempo, nuovi interventi normativi di coordinamento.

2. Sull'esecuzione forzata: brevi cenni di premessa

L'esecuzione forzata "*integra il complemento operativo indefettibile della tutela giurisdizionale ... cognitiva*"[1] e lo scopo dell'esecuzione forzata è la celere "*soddisfazione dei crediti del procedente e degli intervenuti mediante la vendita del bene pignorato*"[2].

Il processo esecutivo deve tendere alla rapida vendita o assegnazione dei beni pignorati; deve assicurare la maggior partecipazione agli incanti per ottenere il maggior ricavato possibile a tutela del creditore e finanche del debitore esecutato; deve assicurare la stabilità e certezza degli

[1] Cass. Sez. III 17.2.2011 n. 2850; Cass. Sez. III 17.1.2013 n. 1027

[2] Cass. Sez. III 3.4.2015 n. 6836

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA

TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: presidente@unionenazionalecamerecivili.it

effetti giuridici; deve garantire la trasparenza delle operazioni e la perfetta conoscenza delle caratteristiche dei beni posti in vendita ma, nel contempo, la riservatezza degli offerenti o degli interessati a partecipare agli incanti; deve garantire il diritto di difesa dell'esecutato e dei terzi coinvolti, evitando però opposizioni meramente dilatorie ovvero in grado di compromettere la stessa effettività ed efficacia del processo esecutivo.

La tutela dei diritti dei soggetti coinvolti nell'esecuzione (creditore, debitore esecutato, terzo occupante o possessore, aggiudicatario o assegnatario, etc...) spetta agli Avvocati mentre la risoluzione dei conflitti tra le parti è dalla legge demandata esclusivamente al giudice dell'esecuzione, il quale ai sensi del combinato disposto degli artt. 484 e 175 c.p.c. dirige l'espropriazione ed esercita i poteri "*intesi al più sollecito e leale svolgimento del procedimento*".

3. Art. 4 primo comma lettera l) e a) D.L. 59/2016

Testo anteriore al d.l. 59/2016	Testo riformato
Art. 615. (Forma dell'opposizione). Quando si contesta il diritto della parte istante a procedere ad esecuzione forzata e questa non è ancora iniziata, si può proporre opposizione al precetto con citazione davanti al giudice competente per materia o valore e per territorio a norma dell'articolo 27. Il giudice, concorrendo gravi motivi, sospende su istanza di parte l'efficacia esecutiva del titolo. Se il diritto della parte istante è contestato solo parzialmente, il giudice procede alla sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo esclusivamente in relazione alla parte contestata. Quando è iniziata l'esecuzione, l'opposizione di cui al comma precedente e quella che riguarda la pignorabilità dei beni si propongono con ricorso al giudice dell'esecuzione stessa. Questi fissa con decreto l'udienza di comparizione delle parti davanti a sé e il termine perentorio per la notificazione del ricorso e del decreto.	Art. 615. (Forma dell'opposizione). Quando si contesta il diritto della parte istante a procedere ad esecuzione forzata e questa non è ancora iniziata, si può proporre opposizione al precetto con citazione davanti al giudice competente per materia o valore e per territorio a norma dell'articolo 27. Il giudice, concorrendo gravi motivi, sospende su istanza di parte l'efficacia esecutiva del titolo. Se il diritto della parte istante è contestato solo parzialmente, il giudice procede alla sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo esclusivamente in relazione alla parte contestata. Quando è iniziata l'esecuzione, l'opposizione di cui al comma precedente e quella che riguarda la pignorabilità dei beni si propongono con ricorso al giudice dell'esecuzione stessa. Questi fissa con decreto l'udienza di comparizione delle parti davanti a sé e il termine perentorio per la notificazione del ricorso e del decreto. Nell'esecuzione per espropriazione l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552, 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

Testo anteriore al d.l. 59/2016	Testo riformato

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: presidente@unionenazionalecamerecivili.it

Art. 492 (Forma del pignoramento) Salve le forme particolari previste nei capi seguenti, il pignoramento consiste in una ingiunzione che l'ufficiale giudiziario fa al debitore di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito esattamente indicato i beni che si assoggettano alla espropriazione e i frutti di essi. Il pignoramento deve altresì contenere l'invito rivolto al debitore ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice. Il pignoramento deve anche contenere l'avvertimento che il debitore, ai sensi dell'articolo 495, può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale. Quando per la soddisfazione del creditore procedente i beni assoggettati a pignoramento appaiono insufficienti ovvero per essi appare manifesta la lunga durata della liquidazione l'ufficiale giudiziario invita il debitore ad indicare ulteriori beni utilmente pignorabili, i luoghi in cui si trovano ovvero le generalità dei terzi debitori, avvertendolo della sanzione prevista per l'omessa o falsa dichiarazione. Della dichiarazione del debitore è redatto processo verbale che lo stesso sottoscrive. Se sono indicate cose mobili queste, dal momento della dichiarazione, sono considerate pignorate anche agli effetti dell'articolo 388, terzo comma, del codice penale e l'ufficiale giudiziario provvede ad accedere al luogo in cui si trovano per gli adempimenti di cui all'articolo 520 oppure, quando tale luogo è compreso in altro circondario, trasmette copia del verbale	Art. 492 (Forma del pignoramento) Salve le forme particolari previste nei capi seguenti, il pignoramento consiste in una ingiunzione che l'ufficiale giudiziario fa al debitore di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito esattamente indicato i beni che si assoggettano alla espropriazione e i frutti di essi. Il pignoramento deve altresì contenere l'invito rivolto al debitore ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice. Il pignoramento deve anche contenere l'avvertimento che il debitore, ai sensi dell'articolo 495, può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale. Il pignoramento deve contenere l'avvertimento che, a norma dell'articolo 615, secondo comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile. Quando per la soddisfazione del creditore procedente i beni assoggettati a pignoramento appaiono insufficienti ovvero per essi appare manifesta la lunga durata della liquidazione l'ufficiale giudiziario invita il debitore ad indicare ulteriori beni utilmente pignorabili, i luoghi in cui si trovano ovvero le generalità dei terzi debitori, avvertendolo della sanzione

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: presidente@unionenazionalecamerecivili.it

all'ufficiale giudiziario territorialmente competente. Se sono indicati crediti o cose mobili che sono in possesso di terzi il pignoramento si considera perfezionato nei confronti del debitore esecutato dal momento della dichiarazione e questi è costituito custode della somma o della cosa anche agli effetti dell'articolo 388, quarto comma, del codice penale quando il terzo, prima che gli sia notificato l'atto di cui all'articolo 543, effettua il pagamento restituisce il bene. Se sono indicati beni immobili il creditore procede ai sensi degli articoli 555 e seguenti. Qualora, a seguito di intervento di altri creditori, il compendio pignorato sia divenuto insufficiente, il creditore procedente può richiedere all'ufficiale giudiziario di procedere ai sensi dei precedenti commi ai fini dell'esercizio delle facoltà di cui all'articolo 499, quarto comma. Se il debitore è un imprenditore commerciale l'ufficiale giudiziario, previa istanza del creditore procedente, con spese a carico di questi, invita il debitore a indicare il luogo ove sono tenute le scritture contabili e nomina un commercialista o un avvocato ovvero un notaio iscritto nell'elenco di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice per il loro esame al fine dell'individuazione di cose e crediti pignorabili. Il professionista nominato può richiedere informazioni agli uffici finanziari sul luogo di tenuta nonché sulle modalità di conservazione, anche informatiche o telematiche, delle scritture contabili indicate nelle dichiarazioni fiscali del debitore e vi accede ovunque si trovi, richiedendo quando occorre l'assistenza dell'ufficiale giudiziario territorialmente competente. Il professionista trasmette apposita relazione con i risultati della verifica al creditore istante e all'ufficiale giudiziario che lo ha nominato, che provvede alla liquidazione delle spese e del compenso. Se dalla relazione risultano cose o crediti non oggetto della dichiarazione del debitore, le spese dell'accesso alle scritture contabili e della relazione sono liquidate con provvedimento che costituisce titolo esecutivo contro il debitore. Quando la legge richiede che l'ufficiale giudiziario nel compiere il pignoramento sia munito del titolo esecutivo, il pretore o il presidente del tribunale competente per l'esecuzione può concedere al creditore l'autorizzazione prevista nell'articolo 488, secondo comma.	prevista per l'omessa o falsa dichiarazione. Della dichiarazione del debitore è redatto processo verbale che lo stesso sottoscrive. Se sono indicate cose mobili queste, dal momento della dichiarazione, sono considerate pignorate anche agli effetti dell'articolo 388, terzo comma, del codice penale e l'ufficiale giudiziario provvede ad accedere al luogo in cui si trovano per gli adempimenti di cui all'articolo 520 oppure, quando tale luogo è compreso in altro circondario, trasmette copia del verbale all'ufficiale giudiziario territorialmente competente. Se sono indicati crediti o cose mobili che sono in possesso di terzi il pignoramento si considera perfezionato nei confronti del debitore esecutato dal momento della dichiarazione e questi è costituito custode della somma o della cosa anche agli effetti dell'articolo 388, quarto comma, del codice penale quando il terzo, prima che gli sia notificato l'atto di cui all'articolo 543, effettua il pagamento restituisce il bene. Se sono indicati beni immobili il creditore procede ai sensi degli articoli 555 e seguenti. Qualora, a seguito di intervento di altri creditori, il compendio pignorato sia divenuto insufficiente, il creditore procedente può richiedere all'ufficiale giudiziario di procedere ai sensi dei precedenti commi ai fini dell'esercizio delle facoltà di cui all'articolo 499, quarto comma. Se il debitore è un imprenditore commerciale l'ufficiale giudiziario, previa istanza del creditore procedente, con spese a carico di questi, invita il debitore a indicare il luogo ove sono tenute le scritture contabili e nomina un commercialista o un avvocato ovvero un notaio iscritto nell'elenco di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice per il loro esame al fine dell'individuazione di cose e crediti pignorabili. Il professionista nominato può richiedere informazioni agli uffici finanziari sul luogo di tenuta nonché sulle modalità di conservazione, anche informatiche o telematiche, delle scritture contabili indicate nelle dichiarazioni fiscali del debitore e vi accede ovunque si trovi, richiedendo quando occorre l'assistenza dell'ufficiale giudiziario territorialmente competente. Il professionista trasmette apposita relazione con i risultati della verifica al creditore istante e all'ufficiale giudiziario che lo ha nominato, che provvede alla liquidazione delle spese e del compenso. Se dalla relazione risultano cose o crediti non oggetto della dichiarazione del debitore, le

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: presidente@unionenazionalecamerecivili.it

	spese dell'accesso alle scritture contabili e della relazione sono liquidate con provvedimento che costituisce titolo esecutivo contro il debitore. Quando la legge richiede che l'ufficiale giudiziario nel compiere il pignoramento sia munito del titolo esecutivo, il pretore o il presidente del tribunale competente per l'esecuzione può concedere al creditore l'autorizzazione prevista nell'articolo 488, secondo comma.

La modifica aggiunge, in fine all'art. 615 c.p.c., il seguente periodo:
"*Nell'esecuzione per espropriazione l'opposizione è inammissibile se proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli art. 530, 552, 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile*".
L'avvertimento circa l'inammissibilità deve essere contenuto nell'atto di pignoramento: "*il pignoramento deve contenere l'avvertimento che, a norma dell'art. 615, secondo comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non opponibile*".

L'introduzione di un limite temporale alla possibilità di proporre opposizione all'esecuzione è da apprezzare purché nel contempo sia assicurato il diritto di difesa delle parti e sia loro garantito un congruo periodo temporale per l'esercizio del diritto di difesa.
L'introduzione di tale limite è positivo perché dovrebbe limitare le azioni meramente ostruzionistiche (finalizzate ad ottenere inevitabili differimenti delle operazioni) e perché, con riferimento alle esecuzioni immobiliari, assicura la riservatezza delle generalità dei partecipanti agli incanti; riservatezza che con l'attuale disciplina potrebbe essere compromessa da un'opposizione presentata dopo la presentazione delle offerte d'acquisto ex art. 569 terzo comma c.p.c. ma prima della vendita. In tale ipotesi, il Giudice dell'esecuzione ovvero il professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c. potrebbero essere costretti ad un rinvio delle operazioni. Ipotesi che, oltre a costituire un dispendio di risorse, potrebbe determinare la conoscibilità a chiunque degli interessati (ad esempio nel caso in cui il rinvio venga comunicato dal professionista all'udienza di vendita, alla presenza degli offerenti).

***

Se la finalità dell'intervento di modifica è quello di evitare opposizioni in prossimità della vendita, sarebbe sufficiente la modifica dell'art. 624 c.p.c. inserendo un termine a pena di inammissibilità dell'istanza di sospensione, senza modificare l'art. 615 c.p.c..

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: presidente@unionenazionalecamerecivili.it

PRIMA PROPOSTA

Abrogazione integrale dell'art. **4 primo comma lettera l) e a) D.L. 59/2016 e quindi nessuna modifica dell'art. 615 c.p.c. (forma dell'opposizione) e dell'art. 492 c.p.c. (forma del pignoramento)**

Modifica dell'art. 624 c.p.c. (sospensione per opposizione all'esecuzione) nei seguenti termini:

Art. 624 Sospensione per opposizione all'esecuzione.

"Se è proposta opposizione all'esecuzione a norma degli articoli 615 e 619, il giudice dell'esecuzione, concorrendo gravi motivi, sospende, su istanza di parte, il processo con cauzione o senza. L'istanza di sospensione può essere proposta fino a trenta giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a trenta giorni prima dell'incanto; se l'istanza è proposta oltre il predetto termine, non può disporsi la sospensione dell'esecuzione. Sull'istanza tempestivamente presentata il giudice provvede nei dieci giorni successivi al deposito.

Contro l'ordinanza che provvede sull'istanza di sospensione è ammesso reclamo ai sensi dell'art. 669-terdecies. La disposizione di cui al periodo precedente si applica anche al provvedimento di cui all'art. 512, secondo comma.

Nei casi di sospensione del processo disposta ai sensi del primo comma, se l'ordinanza non viene reclamata o viene confermata in sede di reclamo, e il giudizio di merito non è stato introdotto nel termine perentorio assegnato ai sensi dell'articolo 616, il giudice dell'esecuzione dichiara, anche d'ufficio, con ordinanza, l'estinzione del processo e ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento, provvedendo anche sulle spese. L'ordinanza è reclamabile ai sensi dell'articolo 630, terzo comma.

~~*La disposizione di cui al terzo comma si applica, in quanto compatibile, anche al caso di sospensione del processo disposta ai sensi dell'articolo 618.*~~

Le disposizioni di cui al primo, secondo e terzo comma si applicano, in quanto compatibili, anche al caso di sospensione del processo richiesta o disposta ai sensi dell'art. 618"

Tale proposta assicura il diritto di difesa del debitore e delle persone coinvolte nell'esecuzione forzata, mentre l'introduzione di un limite temporale alla sola ammissibilità dell'istanza di sospensione evita la proposizione di opposizioni strumentali e finalizzate esclusivamente ad interferire con le operazioni di vendita.

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: **presidente@unionenazionalecamerecivili.it**

Seconda proposta

Qualora sia ritenuto indispensabile introdurre un termine per la stessa proponibilità delle opposizione (e quindi non solo per la sospensione dell'esecuzione), ipotesi che determina una significativa compressione del diritto di difesa la cui compatibilità con l'art. 24 della Costituzione è da valutarsi, considerando che, per le esecuzioni immobiliari, l'art. 569 terzo comma c.p.c. prevede un termine "*non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni*" tra l'ordinanza di vendita e la presentazione dell'offerte e che le parti (ma in particolare l'esecutato) compaiono innanzi al giudice dell'esecuzione solamente all'udienza ex art. 569 c.p.c. all'esito della quale è emessa l'ordinanza di vendita, è auspicabile **un termine successivo a tale udienza** affinché il debitore possa, a pena di inammissibilità, formulare l'opposizione all'esecuzione ex art. 615 secondo comma c.p.c..

Art. 615 c.p.c. aggiungere, in fine, i seguenti periodi:

"*Nell'esecuzione per espropriazione mobiliare ed immobiliare l'opposizione è inammissibile se proposta decorsi trenta giorni dal provvedimento con cui è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli art. 530, 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile. Nell'esecuzione per espropriazione presso terzo l'opposizione è inammissibile se proposta dopo che è stata disposta l'assegnazione a norma dell'art. 552 o se è proposta decorsi trenta giorni dal provvedimento che dispone la vendita a norma dell'art. 552, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile*",

con conseguente modifica anche della novella di cui all'art. 4 lett. a) nei seguenti termini:

"*il pignoramento deve contenere l'avvertimento che l'opposizione di cui all'art. 615 secondo comma è inammissibile se proposta dopo la decorrenza dei termini previsti dall'art. 615, secondo comma, terzo periodo, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non opponibile*".

La previsione di un termine successivo all'ordinanza di vendita o assegnazione solamente per le esecuzioni mobiliari, immobiliari o presso terzo con vendita delle cose mobili è funzionale allo spazio temporale tra ordinanza e operazioni di vendita previsto per queste procedure; spazio temporale che non sussiste nell'esecuzione presso terzo con assegnazione del bene o del credito

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: presidente@unionenazionalecamerecivili.it

(ai sensi dell'art. 552 e seguenti c.p.c è all'udienza di propalazione il giudice ne dispone l'assegnazione).
L'assegnazione di un termine successivo all'ordinanza di vendita o di assegnazione assicura il diritto di difesa del debitore esecutato che, anche all'esito dell'udienza innanzi al giudice, ha piena conoscenza dell'esecuzione in suo danno.

4. Art. 4 primo comma lettera b) D.L. 59/2016

Si condivide l'aggiunta.
Al fine di risolvere i dubbi sollevati dalla dottrina è auspicabile che la vendita all'incanto sia disposta dal giudice all'esito di un giudizio probabilistico oggettivo e documentato chiesto dalle parti.

Proposta

Art. 503 (Modi della vendita forzata)
"*La vendita forzata può farsi con incanto o senza, secondo le forme previste nei capi seguenti. L'incanto può essere disposto solo ad istanza di parte quando il giudice ritiene probabile che la vendita a tali modalità abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. nonché, nel caso di beni mobili, degli art. 518 e 540-bis*".

5. Art. 4 primo comma lettera c) D.L. 59/2016

Si apprezza l'introduzione di un termine entro il quale devono concludersi le operazione di vendita. Non si condivide l'automatica estinzione della procedura in caso di infruttuosità di tre esperimenti di vendita.
E' il creditore procedente che si assume gli oneri della vendita effettuata dal commissionario. E' solo il creditore ad avere interesse a successivi esperimenti di vendita, in ipotesi chiedendo contemporaneamente la sostituzione del commissionario. Si auspica che sia consentito al creditore procedente chiedere l'esperimento di ulteriori vendite, prima che sia dichiarata l'estinzione della procedura esecutiva.

Proposta

"Il giudice fissa altresì il numero complessivo, non superiore a tre, degli esperimenti di vendita, i criteri per determinare i relativi ribassi, le modalità di deposito della somma ricavata dalla vendita e il termine finale non superiore a sei mesi, alla cui scadenza il soggetto incaricato della vendita deve restituire gli atti in cancelleria. Quanto gli atti sono restituiti a norma del periodo precedente, il giudice, se non vi sono istanze a norma dell'art. 540-bis o istanza del creditore procedente di eseguire ulteriori tre esperimenti di vendita, dispone la chiusura anticipata del

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: **presidente@unionenazionalecamerecivili.it**

processo esecutivo, anche quanto non sussistono i presupposti di cui all'art. 164-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice"

6. Art. 4 primo comma lettera d) D.L 59/2016

Testo anteriore al d.l. 59/2016	Testo riformato
Art. 560. (Modo della custodia) Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593. Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione. Il giudice dell'esecuzione dispone, con provvedimento non impugnabile, la liberazione dell'immobile pignorato, quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso, o parte dello stesso, ovvero quando revoca la detta autorizzazione, se concessa in precedenza, ovvero quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile. Il provvedimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio ed è eseguito a cura del custode anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano. Il giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'articolo 569, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita. Il custode provvede in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità.	Art. 560. (Modo della custodia) Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593. Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione. Il giudice dell'esecuzione dispone, con provvedimento non impugnabile, la liberazione dell'immobile pignorato, quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso, o parte dello stesso, ovvero quando revoca la detta autorizzazione, se concessa in precedenza, ovvero quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile. Il provvedimento è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione immobiliare, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano. Per l'attuazione dell'ordine il giudice può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Il giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'articolo 569, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita. Il custode provvede in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità. Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro sette giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: presidente@unionenazionalecamerecivili.it

La modifica è apprezzabile perché mantiene l'esecuzione dell'ordine di liberazione sotto il controllo del giudice dell'esecuzione immobiliare, senza la necessità di instaurare altro procedimento esecutivo per consegna e rilascio ex art. 605 e seguenti c.p.c..

Il testo del decreto legge pone questioni in tema di opponibilità e quindi esercizio del diritto di difesa sia del debitore esecutato, sia dei terzi occupanti l'immobile con titolo opponibile alla procedura esecutiva.

Nel testo previgente, la giurisprudenza aveva affermato che il debitore poteva esperire l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., mentre i terzi, destinatari finali dell'ordine di liberazione, potevano esperire l'opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c. (Cassazione Sez.VI 17.12.2010 n. 25654; Cassazione, 2 settembre 2013 n. 20053).

Non è pensabile che sia precluso ai destinatari opporsi all'ordine di rilascio, pena la violazione dell'art. 24 Cost. E' quindi opportuno prevedere la possibilità di opposizione, ciò però senza ingenerare incertezze e comunque prevedendo un termine finale per non interferire con le operazioni di vendita dell'immobile.

Nel contempo, è necessario coordinare la novella con la disposizione dell'art. 609 c.p.c. (provvedimenti circa i mobili estranei all'esecuzione). Se l'ordine di liberazione è attuato dal custode giudiziario, senza l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario, l'art. 609 c.p.c. – nell'attuale formulazione, pone difficili problemi interpretativi per l'evidente contrato o comunque potrebbe determinare l'instaurazione di altro sub-procedimento solamente per la custodia dei beni mobili.

PROPOSTA

Art. 560 – Modo della custodia

"Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593. Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione.

Il giudice dell'esecuzione dispone la liberazione dell'immobile pignorato quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso, o parte dello stesso, ovvero quando revoca la detta autorizzazione, se concessa in precedenza, ovvero quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile. Il provvedimento di liberazione è opponibile solo nelle forme ed entro il termine previsti dall'art. 617. Il terzo titolare di un diritto di godimento opponibile alla procedura, a pena di inammissibilità, deve proporre l'opposizione prevista dall'art. 617 entro il termine di venti giorni dal giorno della notifica nei suoi confronti del provvedimento.

Il provvedimento è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione immobiliare, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche

successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano. Per l'attuazione dell'ordine il giudice può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode intima alla parte tenuta al rilascio ovvero a colui al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli un termine, non inferiore a trenta giorni, salvo i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se colui che è tenuto non è presente, mediante atto notificato a cura del custode. Quando entro il termine assegnato l'asporto non è stato eseguito, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il custode giudiziario, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione ne dispone lo smaltimento o la distruzione.

Il giudice, con l'ordinanza di cui al terzo comma dell'articolo 569, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita. Il custode provvede in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità.

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro sette giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolte con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro"

La novella attribuisce espressamente al giudice dell'esecuzione il potere di dare le disposizioni al custode per l'attuazione del provvedimento di liberazione. Tale potere discrezionale, peraltro, è già stato riconosciuto solo al giudice dell'esecuzione immobiliare dalla Corte di Cassazione (sentenza n. 6836 del 3/4/2015); la Corte ha affermato "*è rimessa al potere discrezionale del giudice dell'esecuzione la decisione circa l'emissione dell'ordine di liberazione pignorato prima dell'aggiudicazione e* ***circa i tempi della sua esecuzione a cura del custode****, nonché, per contro, circa il rilascio al debitore dell'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile e circa eventuali condizioni cui subordinare tale autorizzazione*".

7. Art. 4 primo comma lettera e) D.L. 59/2016

Si condivide la modifica. Le modalità telematiche consentono una maggiore partecipazione degli offerenti, fatto che garantisce il miglior realizzo possibile.

Le modalità telematiche semplificano e assicurano una maggiore celerità della procedura.

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: **presidente@unionenazionalecamerecivili.it**

8. **Art. 4 primo comma lettere f) e g) D.L. 59/2016**

Si condivide l'aggiunta e l'introduzione del nuovo articolo 590-bis c.p.c.
La facoltà del creditore di chiedere l'assegnazione anche a favore di un terzo determina l'esito positivo dell'esecuzione e dunque ne amplia l'effettività ed evita lo spreco di risorse e di attività connesse con le esecuzioni infruttuose.

9. **Art. 4 primo comma lettere h) e i) D.L. 59/2016**

Non si formulano obiezioni.

10. **Art. 4 primo comma lettere m) D.L. 59/2016**

La modifica proposta ha natura letterale "deve concedere" rispetto all'attuale "concede" e appare coerente con il primo periodo dell'articolo 648 c.p.c. che in presenza di opposizione non fondata su prova scritta o di pronta soluzione prevede che il giudice "può concedere".

11. **Art. 4 secondo comma lettere a) e b) D.l. 59/2016**

Non si formulano obiezioni

12. **Art. 5 D.L. 59/2016 (Accesso degli organi delle procedure concorsuali alle informazioni contenute nelle banche dati)**

Testo anteriore al d.l. 59/2016	Testo riformato
Art. 155-sexies disp.att.c.p.c. (Ulteriori casi di applicazione delle disposizioni per la ricerca con modalità telematiche dei beni da pignorare) Le disposizioni in materia di ricerca con modalità telematiche dei beni da pignorare si applicano anche per l'esecuzione del sequestro conservativo e per la ricostruzione dell'attivo e del passivo nell'ambito di procedure concorsuali di procedimenti in materia di famiglia e di quelli relativi alla gestione di patrimoni altrui.	Art. 155-sexies disp.att. c.p.c. (Ulteriori casi di applicazione delle disposizioni per la ricerca con modalità telematiche dei beni da pignorare) Le disposizioni in materia di ricerca con modalità telematiche dei beni da pignorare si applicano anche per l'esecuzione del sequestro conservativo e per la ricostruzione dell'attivo e del passivo nell'ambito di procedure concorsuali di procedimenti in materia di famiglia e di quelli relativi alla gestione di patrimoni altrui. Ai fini del recupero o della cessione dei crediti, il curatore, il commissario e il liquidatore giudiziale possono avvalersi delle medesime disposizioni anche per accedere ai dati relativi ai soggetti nei cui confronti la procedura ha ragioni

	di credito, anche in mancanza di titolo esecutivo nei loro confronti. Quando di tali disposizioni ci si avvale nell'ambito di procedure concorsuali e di procedimenti in materia di famiglia, l'autorizzazione spetta al giudice del procedimento.

Non si formulano obiezioni.

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: **presidente@unionenazionalecamerecivili.it**

UNIONE NAZIONALE CAMERE CIVILI

OSSERVAZIONI SOMMARIE ALL'ART. 2 DEL DECRETO LEGGE 3 MAGGIO 2016 N. 59

Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali nonché a favore degli investitori in banche in liquidazioni

(G.U. n. 102 del 3 maggio 2016)

Art. 2 D.L. 59/2016

(finanziamento delle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato).

1. Al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, dopo l'articolo 48 è aggiunto il seguente articolo: «Art. 48-bis (Finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato). –

1. Il contratto di finanziamento concluso tra un imprenditore e una banca o altro soggetto autorizzato a concedere finanziamenti nei confronti del pubblico può essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore o di una società dallo stesso controllata o al medesimo collegata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e autorizzata ad acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari, della proprietà di un immobile o di un altro diritto immobiliare dell'imprenditore o di un terzo, sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore a norma del comma 5.

2. In caso di inadempimento, il creditore ha diritto di avvalersi degli effetti del patto di cui al comma 1, purché al proprietario sia corrisposta l'eventuale differenza tra il valore di stima del diritto e l'ammontare del debito inadempiuto e delle spese di trasferimento.

3. Il trasferimento non può essere convenuto in relazione a immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario, del coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

4. Il patto di cui al comma 1 può essere stipulato al momento della conclusione del contratto di finanziamento o, anche per i contratti in corso al momento dell'entrata in vigore del presente decreto, per atto notarile, in sede di successiva modificazione delle condizioni contrattuali. Qualora il finanziamento sia già garantito da ipoteca, il trasferimento sospensivamente condizionato all'inadempimento, una volta trascritto, prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite successivamente all'iscrizione ipotecaria.

5. Per gli effetti del presente articolo, si ha inadempimento quando il mancato pagamento si protrae per oltre sei mesi dalla scadenza di almeno tre rate, anche non consecutive, nel caso di obbligo di rimborso a rate mensili; o per oltre sei mesi dalla scadenza anche di una sola rata, quando il debitore è tenuto al rimborso rateale secondo termini di scadenza superiori al periodo mensile; ovvero, per oltre sei mesi, quando non è prevista la restituzione mediante pagamenti da effettuarsi in via rateale, dalla scadenza del rimborso previsto nel contratto di finanziamento. Al verificarsi dei presupposti di cui al presente comma, il creditore è tenuto a notificare al debitore e, se diverso, al titolare del diritto reale immobiliare, nonché a coloro che hanno diritti derivanti da titolo iscritto o trascritto sull'immobile successivamente alla trascrizione del patto di cui al comma 1 una dichiarazione di volersi avvalere degli effetti del patto di cui al medesimo comma, secondo quanto previsto dal presente articolo.

6. Decorsi sessanta giorni dalla notificazione della dichiarazione di cui al comma 5, il creditore chiede al presidente del tribunale del luogo nel quale si trova l'immobile la nomina di un perito per la stima, con relazione giurata, del diritto reale immobiliare oggetto del patto di cui al comma 1. Si applica l'articolo

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: **presidente@unionenazionalecamerecivili.it**

1349, primo comma, del codice civile. Il perito comunica il valore di stima al debitore, e, se diverso, al titolare del diritto reale immobiliare, al creditore nonché a coloro che hanno diritti derivanti da titolo iscritto o trascritto sull'immobile successivamente alla trascrizione del patto di cui al comma 1.
7. Qualora il debitore contesti la stima, il creditore ha comunque diritto di avvalersi degli effetti del patto di cui al comma 1 e l'eventuale fondatezza della contestazione incide sulla differenza da versare al titolare del diritto reale immobiliare.
8. La condizione sospensiva di inadempimento, verificatisi i presupposti di cui al comma 5, si considera avverata al momento della comunicazione al creditore del valore di stima di cui al comma 6 ovvero al momento dell'avvenuto versamento all'imprenditore della predetta differenza, qualora il valore di stima sia superiore all'ammontare del debito inadempiuto, comprensivo di tutte le spese ed i costi del trasferimento. Il contratto di finanziamento contiene l'espressa previsione di un conto corrente bancario, intestato al titolare del diritto reale immobiliare, sul quale il creditore deve accreditare l'importo pari alla differenza tra il valore di stima e l'ammontare del debito inadempiuto.
9. Ai fini pubblicitari connessi all'annotazione di cancellazione della condizione sospensiva, il creditore, anche unilateralmente, rende nell'atto notarile di avveramento della condizione una dichiarazione, a norma dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con cui attesta l'inadempimento del debitore a norma del comma 5, producendo altresì estratto autentico delle scritture contabili di cui all'articolo 2214 del codice civile.
10. Può farsi luogo al trasferimento a norma del presente articolo anche quando il diritto reale immobiliare già oggetto del patto di cui al comma 1 sia sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione. In tal caso l'accertamento dell'inadempimento del debitore è compiuto, su istanza del creditore, dal giudice dell'esecuzione e il valore di stima è determinato dall'esperto nominato dallo stesso giudice. Il giudice dell'esecuzione provvede all'accertamento dell'inadempimento con ordinanza, fissando il termine entro il quale il creditore deve versare una somma non inferiore alle spese di esecuzione e, ove vi siano, ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante ovvero pari all'eventuale differenza tra il valore di stima del bene e l'ammontare del debito inadempiuto. Avvenuto il versamento, il giudice dell'esecuzione, con decreto, dà atto dell'avveramento della condizione. Il decreto è annotato ai fini della cancellazione della condizione, a norma dell'articolo 2668 del codice civile. Alla distribuzione della somma ricavata si provvede in conformità alle disposizioni di cui al libro terzo, titolo II, capo IV del codice di procedura civile.
11. Il comma 10 si applica, in quanto compatibile, anche quando il diritto reale immobiliare è sottoposto ad esecuzione a norma delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602.
12. Quando, dopo la trascrizione del patto di cui al comma 1, sopravviene il fallimento del titolare del diritto reale immobiliare, il creditore, se è stato ammesso al passivo, può fare istanza al giudice delegato perché, sentiti il curatore e il comitato dei creditori, provveda a norma del comma 10, in quanto compatibile.
13. Entro trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione garantita il creditore provvede, mediante atto notarile, a dare pubblicità nei registri immobiliari del mancato definitivo avveramento della condizione sospensiva.».

In termini generali è da condividersi l'adozione di strumenti di finanziamenti alle imprese per lo sviluppo dell'economia assicurando, nel contempo, la rapida escussione della garanzia in caso di inadempimento del debitore.

E' positivo che tale strumento di finanziamento sia applicabile esclusivamente ai contratti di finanziamento conclusi da imprenditori, con esclusione quindi dei consumatori e/o non imprenditori. E' positiva la scelta di escludere dall'applicazione della nuova norma gli "*immobili adibiti ad abitazione principale*".

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: **presidente@unionenazionalecamerecivili.it**

La norma nell'attuale stesura pone alcuni profili che meritano una sommaria riflessione.

A) Condizione sospensiva.

Il contratto di trasferimento è "*sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore*". Tale condizione appare essere una condizione meramente potestativa ed in quanto tale sarebbe nulla ai sensi dell'art. 1355 c.c.. Tale nullità sarebbe però esclusa dalla Corte di Cassazione, la quale ha affermato "*é noto che le parti possono, nell'ambito dell'autonomia privata, prevedere l'adempimento o l'inadempimento di una di esse quale evento condizionante l'efficacia del contratto sia in senso sospensivo che risolutivo. Sicchè non configura una illegittima condizione meramente potestativa la pattuizione che fa dipendere dal comportamento - adempiente o meno - della parte l'effetto risolutivo del negozio, e ciò non solo per l'efficacia (risolutiva e non sospensiva) del verificarsi dell'evento dedotto in condizione, ma anche perchè tale clausola, in quanto attribuisce il diritto di recesso unilaterale dal contratto - il cui esercizio è rimesso a una valutazione ponderata degli interessi della stessa parte - non subordina l'efficacia del medesimo a una scelta, meramente arbitraria della stessa (Cfr. anche Sent. nn. 1842 del 1997, 9840 del 1999 e 9587 del 2000)... L'assunto è esatto in quanto le parti, nella loro autonomia contrattuale, possono pattuire una condizione risolutiva o sospensiva nell'interesse esclusivo di uno soltanto dei contraenti. A tal fine occorre una espressa clausola contrattuale che ne disponga, o quantomeno, un insieme di elementi che siano idonei ad indurre il convincimento che si tratti di una condizione alla quale l'altra parte non abbia alcun interesse. Ne consegue che la parte contraente, nel cui interesse è posta la condizione, ha la facoltà di rinunziarvi sia prima che dopo l'avveramento od il non avveramento di essa, senza che la controparte possa comunque ostacolarne la volontà (V. anche Sent. nn. 1333 del 1993, 5314 del 1984, 3185 del 1991 e 12708 del 1992).*", così motivazione Corte di Cassazione Sez. II 15.11.2006 n. 24299.

B) 6° comma - Nomina dello stimatore

E' possibile prevedere che la nomina dello stimatore possa essere chiesta al Tribunale del luogo dove si trova l'immobile e non già al Presidente del Tribunale, onde evitare che il responsabile dell'ufficio sia oberato da tale incombente. Anche l'art. 1349 c.c. primo comma prevede il solo ricorso al giudice, senz'altra specificazione.

C) Accertamento del debito.

Si ritiene necessario che l'accertamento del debito residuo sia demandato al Tribunale del luogo ove risiede il creditore affinché uno dei presupposti dell'operare della condizione, con i rilevanti effetti previsti dalla norma, sia valutato da un giudice.

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: **presidente@unionenazionalecamerecivili.it**

In tale ipotesi, il termine previsto dal sesto comma (sessanta giorni dalla notificazione) può essere ridotto e può decorrere dalla notifica del provvedimento del giudice che accerti la morosità del debitore.
Nel caso in cui il debito sia accertato dal giudice, non dovrà essere riesaminato – salvo fatti sopravvenuti – dal giudice dell'esecuzione ai sensi del 10 comma della novella mentre è opportuno che sia comunque ammesso al passivo fallimentare come previsto dal successivo undicesimo comma. Parimenti la trascrizione di cui al nono comma potrà avvenire con copia autentica del provvedimento del giudice.

D) Contestazione sulla stima.

E' opportuno che sia assicurata al debitore il diritto di difesa. In tal senso deve essere prevista espressamente la possibilità per il giudice adito di sospendere, per gravi motivi, con o senza cauzione, gli effetti del patto di cui al primo comma. Infatti, mentre il giudice dell'esecuzione ex art. 624 c.p.c. può sospendere l'esecuzione forzata che deve essere promossa in virtù di un titolo esecutivo, nell'ipotesi di sottoscrizione di tale contratto, il debitore non potrebbe ottenere la sospensione del provvedimento nonostante il credito non sia accertato giudizialmente ma solamente con un "atto unilaterale di avveramento della condizione" (ai sensi del nono comma). La disparità di trattamento non è giustificata e appare foriera di eccezioni di incostituzionalità della norma.

E) Conto corrente del debitore dove accreditare la differenza

L'ottavo comma prevede che il contratto di finanziamento contenga l'espressa previsione del conto corrente sul quale accreditare la differenza. Si ritiene opportuno che il contraente – debitore possa, a sua discrezione ed in qualsiasi momento, con dichiarazione inviata al finanziatore, comunicare altro conto corrente a suo nome aperto presso qualsiasi soggetto abilitata ovvero sia libero di indicare anche altre modalità di accredito della differenza a suo favore.

F) Liberazione dell'immobile

La norma non affronta alcuna delle tematiche relative alla materiale riconsegna del bene.
E' pacifico che non possano applicarsi le disposizioni sul processo esecutivo, non essendo questa una procedura esecutiva (diversamente si avrebbe la perdita del monopolio statutale sull'esecuzione forzata) è opportuno prevedere, al fine di evitare incertezze, una procedura per assicurare la liberazione dell'immobile nel rispetto dei diritti di difesa del debitore-detentore.

G) Ultimo periodo comma 4.

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: **presidente@unionenazionalecamerecivili.it**

Sebbene sia evincibile dal tenore letterale della norma, sarebbe opportuno precisare che il trasferimento che prevale è quello relativo allo stesso immobile su cui insiste già l'ipoteca. Diversamente, qualora il finanziamento fosse garantito da ipoteca su altro bene, da un lato, si avrebbe pressoché automaticamente un'ipotesi di riduzione dell'ipoteca ex art. 2872 c.c. e, dall'altro, sarebbero irragionevolmente violati i diritti di coloro che hanno effettuato le trascrizioni od iscrizioni.

CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 284 – 00186 ROMA
TEL. e FAX 06/68803906 e-mail: **presidente@unionenazionalecamerecivili.it**