

I principi guida

LE LINEE GENERALI

Maggiori informazioni sui beni per aumentare i prezzi di vendita

In alcuni tribunali aste e pagamenti prolungati facilitano la corretta valorizzazione

**Nicola Cavalluzzo
Gloria Gatti**

■ Negli ultimi tre anni si è registrato un, peraltro, prevedibile incremento delle procedure esecutive immobiliari, dovuto alla persistente crisi economica e alla conseguente perdita di posti di lavoro, nonché alla difficoltà di ottenere prestiti dagli istituti bancari e finanziari, tutti fattori che hanno impedito a molte famiglie di adempiere agli obblighi di rimborso dei mutui per l'acquisto della casa e di pagamento delle spese condominiali, inducendo banche e condomini ad aggredire i beni immobili per recuperare i loro crediti.

Tali circostanze hanno inciso negativamente anche sul buon esito delle vendite all'asta e sulla durata delle procedure esecutive.

Infatti, nonostante vi sia un gran fermento nel mercato immobiliare per gli acquisti degli immobili all'asta, vista la convenienza del prezzo rispetto al libero mercato, gli indici generali sono ancora negativi, in quanto pochissimo interesse suscitano gli immobili privi di particolare pregio o siti in zone distanti dalle grandi città, che peraltro sono la maggioranza di quelli che vanno all'asta.

Le statistiche dimostrano che gli immobili pignorati sono venduti in media al terzo esperimento d'asta, con un ribasso di circa il 30% del valore di mercato dell'immobile.

Tale circostanza incide negativamente sia sul soddisfacimento

dei creditori, che spesso vedono il loro diritto di credito non soddisfatto in toto, in quanto il ricavato dell'asta immobiliare non è sufficiente a far fronte ai crediti di tutti i soggetti che hanno promosso o che sono intervenuti nella procedura esecutiva, sia sulla durata della procedura esecutiva.

Un notevole miglioramento sui processi di espropriazione immobiliare è stato registrato con l'introduzione della delega alle operazioni di vendita al professionista, esteso ai sensi dell'articolo 179 ter disposizioni attuative Cpc, non solo ai notai ma anche agli avvocati e ai commercialisti.

Grazie a tale strumento, infatti, le tempistiche di fissazione d'asta si sono notevolmente ridotte, rendendo possibile la fissazione anche di tre vendite nel corso di uno stesso anno.

L'introduzione dell'obbligatorietà del processo telematico, a partire dal 31 dicembre 2014, come previsto dal Dl 24 giugno 2014 numero 90 (convertito con legge 11 agosto 2014 numero 114) renderà celere ed efficiente il processo esecutivo al pari degli altri procedimenti giudiziari, e semplificherà gli adempimenti pubblicitari.

Basterà estrarre dal fascicolo telematico i documenti di interesse dei potenziali acquirenti (Ctu, planimetria, ordinanza e avvisi di vendita) ed inserirli negli appositi portali e, a far tempo dal 31 dicembre 2014, in modo che essi non siano più costretti a vedere grossolane scansioni in bianco e nero della copia cartacea della consulenza tecnica d'ufficio, né fotografie indecifrabili o perizie mancanti degli allegati.

Alcuni tribunali virtuosi hanno introdotto delle migliorie alla normativa codicistica, quale ad esempio il prolungamento, per le aste senza incanto, dei termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione a 120 giorni, nonché la stipula di convenzioni con gli istitu-

ti di credito volti a permettere ai potenziali acquirenti, che hanno intenzione di partecipare alle vendite giudiziarie, di ottenere dei finanziamenti con la limitazione dei costi legati all'erogazione dei servizi finanziari.

Grazie a tali convenzioni i tempi di istruttoria della pratica finanziaria si riducono notevolmente, poiché per la stima del bene e la conseguente erogazione del finanziamento vengono utilizzati gli atti inseriti nel fascicolo telematico, quali ad esempio la consulenza tecnica d'ufficio redatta dal consulente del Tribunale, rendendo così più agevole la partecipazione alla vendita giudiziaria.

Bisogna sottolineare che un ruolo centrale nel processo esecutivo è altresì rivestito dal custode giudiziario, quale soggetto che cura il rapporto diretto con i potenziali acquirenti.

Se maggiore sarà lo zelo del custode nel fornire informazioni e rassicurazioni ai potenziali acquirenti, fugando gli eventuali dubbi su un acquisto in cui non vi è l'intervento del notaio, tanto maggiori saranno le possibilità che il potenziale acquirente formuli un'offerta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Più mercato. Effetti positivi dall'assetto post-riforma

Il professionista delegato agevola la cessione di immobili

Anna Fortieri

Trasformare le vendite delle esecuzioni immobiliari in vendite "normali". La riforma attuata con le leggi 80/2005 e 263/2005 ha trovato ispirazione nell'esigenza di superare i principali aspetti di problematicità che erano emersi nella esperienza precedente, legati, innanzitutto, alla eccessiva durata delle procedure ed alla scarsa circolazione delle informazioni relative alle vendite che aveva favorito una sostanziale monopolizzazione delle aggiudicazioni da parte di pochi operatori professionali mossi da fini speculativi.

A detta situazione che, di fatto comprometteva l'idoneità delle esecuzioni immobiliari a perseguire la loro finalità tipica - la rapida e proficua esitazione del bene per consentire, per un verso, la realizzazione coattiva del diritto di credito e, per altro verso, la rapida reimmersione nel mercato dell'immobile pignorato - il legislatore ha inteso porre rimedio con una serie di previsioni innovative che hanno attinto alla prassi per individuare un modello alternativo efficace. In questa direzione, di assoluto rilievo appare l'introduzione e la tipizzazione della figura del professionista delegato alle vendite.

Nella convinzione che la vendita forzata immobiliare possa conseguire risultati soddisfacenti solo se riesce a porsi come un normale segmento del mercato degli immobili, va considerato che la fiducia del mercato nella serietà delle procedure di vendita e nella sicurezza dell'acquisto passa anche e soprattutto attraverso l'attività del professionista che deve essere in grado, innanzitutto, di garantire la correttezza della procedura di vendita per scongiurare forme di turbativa.

A tal fine è importante che la raccolta delle offerte avvenga in condizioni che ne assicurino la segretezza, tant'è che il legislatore ha previsto che l'offerta si presenti in busta chiusa e che, nelle indicazioni esterne, non sia annotato alcun riferimento al numero del processo esecutivo.

Le modalità di presentazione previste dall'articolo 571 Cpc sono, tuttavia, di per sé insufficienti, se non viene garantita la preventiva impossibilità di avere notizia delle offerte già presentate. La segretezza deve, dunque, ac-

compagnare non solo il contenuto dell'offerta, ma anche la sua provenienza e l'inerenza ad una specifica vendita.

Di conseguenza, il successo del sistema della riforma risiede anche nell'adozione di adeguate scelte organizzative dei professionisti delegati che dovranno garantire l'effettiva tutela della segretezza delle offerte e della libera determinazione degli offerenti al momento della gara.

Ma l'importanza delle scelte organizzative del delegato (che vanno al di là di quanto stabilito nell'ordinanza di delega che può porre direttive più o meno dettagliate per l'espletamento dell'attività delegata riservando al professionista un ambito di discrezionalità variabile) si coglie, altresì, nell'ipotesi in cui al medesimo professionista sia affidato anche l'incarico di custodia, nella capacità di questi di garantire una adeguata visibilità degli immobili.

Il custode dovrà, dunque, essere dotato di una struttura organizzativa tale da assicurare la comoda visitabilità del bene da parte di eventuali interessati e che dovrà caratterizzarsi per un efficiente sistema di raccolta delle prenotazioni e di organizzazione delle visite, per singoli interessati evitando che questi possano incontrarsi tra loro, proprio per garantire quella segretezza volta a evitare i rischi di illeciti condizionamenti degli offerenti.

Si coglie, dunque, in questi aspetti la delicatezza del compito del professionista quale delegato alla vendita e/o custode, sul quale graveranno precise responsabilità. Questi, in quanto delegato sarà tenuto, innanzitutto ad osservare le direttive ed il termine per lo svolgimento delle operazioni stabiliti nell'ordinanza e il mancato rispetto, se non giustificato, potrà condurre alla revoca della delega che, a sua volta, potrà avere come conseguenza la cancellazione del professionista dagli elenchi di cui all'articolo 179 ter disposizioni attuative Cpc.

In conclusione il nuovo volto del processo esecutivo e la scelta di "esternalizzare" le attività di vendita e di riparto del ricavato ha rappresentato di certo una novità di forte impatto sull'aspetto della giurisdizione e, in tale prospettiva l'articolo 591 ter Cpc con la previsione della reclamabilità degli atti del delegato, si pone come norma di chiusura e di compromesso tra le

aspettative di effettività della tutela giurisdizionale e l'esigenza di efficienza del sistema esecutivo, scopo e ratio della riforma. Peraltro, è innegabile che l'istituto della delega, ove correttamente valorizzato, ha dato ottimi risultati in termini di maggiore rapidità ed efficienza del processo esecutivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'IMPATTO

L'esternalizzazione delle procedure di alienazione consente più efficienza e controllo giurisdizionale

I protagonisti dell'esecuzione immobiliare

SCHEDE A CURA DI **Anna Lisa Cavallini e Gina Pantoli**



MARKA



ESECUTATO/DEBITORE

L'esecutato/debitore è il proprietario di un immobile che, a seguito di un atto di pignoramento (articolo 492 Cpc) verrà posto all'asta. Nell'attività di controllo della proprietà demandata al delegato è opportuno che lo stesso provveda a effettuare un riscontro sui registri anagrafici dell'effettivo stato civile dell'esecutato. Sarà il professionista a valutare caso per caso la necessità/opportunità di procurarsi il certificato di stato civile con annotazioni a margine, allo scopo di derimere eventuali problematiche di carattere civilistico



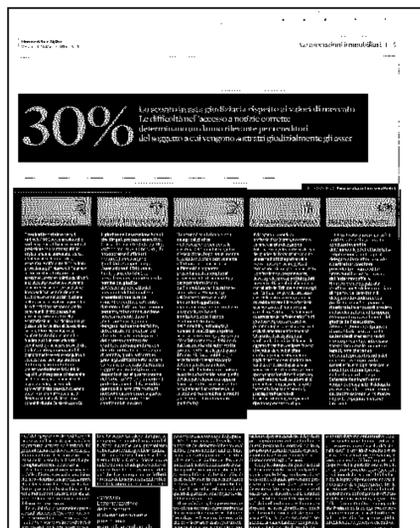
CREDITORE PROCEDENTE

Il creditore procedente è chi, in possesso di titolo esecutivo inizia il procedimento di esecuzione forzata. Qualora il creditore procedente depositi in cancelleria la propria rinuncia prima dell'aggiudicazione o dell'assegnazione in quanto il debitore ha provveduto a soddisfare il credito da questi vantato, il processo esecutivo non si estingue automaticamente



CREDITORI NON INTERVENUTI

I creditori iscritti e non intervenuti sono quei creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri ma non hanno presentato istanza d'intervento nella procedura esecutiva. È da ricordare che i creditori iscritti o privilegiati di cui all'articolo 498, che non sono intervenuti, vanno comunque avvisati dal creditore procedente. Infatti in forza dell'articolo 498 Cpc il creditore procedente è tenuto ad avvisare dell'espropriazione tutti quei creditori il cui diritto è garantito dalla presenza di una iscrizione resa pubblica ai terzi, al fine di garantirne o quanto meno favorirne il più possibile la partecipazione al processo. Infatti l'effetto dell'intervento è quello sia di acquistare il diritto a partecipare alla distribuzione della somma ricavata sia di partecipare all'espropriazione del bene pignorato e a provocare i singoli atti della procedura mediante apposite istanze presentate al giudice dell'esecuzione (articolo 500 Cpc)



**CREDITORI ISCRITTI**

I creditori iscritti e intervenuti (articolo 499 Cpc) sono coloro che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri e hanno presentato istanza d'intervento nella procedura esecutiva. A differenza del creditore procedente gli "intervenuti" pur non avendo instaurato il processo esecutivo, possono unirsi a quello già iniziato dal procedente e potranno concorrere insieme per soddisfare i loro crediti sui beni del debitore. Essi concorrono alla distribuzione della somma ricavata in ragione dei loro diritti di prelazione e quando sono muniti di titolo esecutivo, possono provocare atti della espropriazione. Ex articolo 499 Cpc possono intervenire nell'esecuzione sia i creditori che vantano nei confronti del debitore un credito fondato su titolo esecutivo sia i creditori che, anche se sprovvisti del titolo esecutivo, al momento del pignoramento avevano eseguito un sequestro sui beni pignorati o un diritto di pegno o un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri. Inoltre possono intervenire anche coloro che al momento del pignoramento, pur essendo sprovvisti di titolo esecutivo, erano titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'articolo 2214 Cc

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Il giudice dell'esecuzione è colui che dirige il processo esecutivo. Con la riforma introdotta dal Dlgs 19 febbraio 1998 numero 51 (che ha soppresso l'ufficio di pretore), l'unico organo giudiziario competente per l'esecuzione è il Tribunale. Infatti l'articolo 484 Cpc prevede espressamente che «la nomina del giudice dell'esecuzione è fatta dal presidente del Tribunale su presentazione a cura del Cancelliere del fascicolo entro due giorni dalla sua formazione» pertanto, tale nomina, avviene necessariamente dopo il pignoramento. Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 Cpc, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato

**IL CUSTODE**

Il custode è colui al quale, con delega del giudice dell'esecuzione, viene data la custodia dell'immobile oggetto d'esecuzione. Dopo la sua nomina il custode deve tempestivamente effettuare un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina. Egli deve prendere visione dell'immobile e verificare in che stato si trova. Al momento dell'accesso presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, è tenuto a redigere un apposito verbale di immissione, specificando esattamente lo stato dell'immobile, la tipologia, il numero di vani. Dopo un primo accesso con esito negativo, se non c'è collaborazione del debitore (o dell'occupante) si è autorizzati a tornare con l'ufficiale giudiziario, il fabbro e la forza pubblica (se accettano si consegna la copia delle chiavi ai carabinieri). A seconda dei Tribunali il ruolo del custode può coincidere con quello del delegato alla vendita oppure può essere affidato a società che si occupano esclusivamente della custodia di beni mobili e immobili (ad esempio l'Istituto vendite giudiziarie)



Il delegato alla vendita è il professionista (notaio, avvocato o commercialista) delegato dal Tribunale competente che su delega del giudice dell'esecuzione compie una serie di atti che portano alla messa in asta dei beni oggetto di esecuzione. Fino al 31 dicembre 2014 il professionista, per prima cosa, doveva prelevare copia di tutti gli atti presenti nel fascicolo d'ufficio dalla cancelleria del Tribunale mentre oggi con l'entrata in vigore del processo civile telematico troverà, o almeno dovrebbe trovare, l'intero fascicolo scannerizzato all'interno di una cancelleria "virtuale". All'interno di questa cancelleria "telematica" tutti gli attori del processo esecutivo potranno depositare istanze solo ed esclusivamente tramite modalità telematica. Il delegato potrà: verificare la titolarità dell'immobile oggetto di vendita; redigere l'avviso di vendita; dare pubblicità e notificare; redigere il verbale di aggiudicazione o eventuale nuova vendita al ribasso; depositare le somme versate a titolo di cauzione o spese; depositare il residuo prezzo; trascrivere o cancellare le formalità pregiudizievoli; pagare le imposte ipotecarie di registro e catastali; predisporre il decreto di trasferimento; redigere il piano di riparto se previsto in delega



Il delegato al piano di riparto è il professionista che, una volta conclusa la vendita dell'immobile ed effettuate tutte le operazioni facenti capo al delegato alla vendita, procede a ripartire tra il creditore precedente e i vari creditori intervenuti la somma ricavata dall'asta immobiliare. Non sempre il delegato alla vendita è anche delegato al piano di riparto. Nel caso in cui il delegato alla vendita debba predisporre anche il piano di riparto tale incarico sarà previsto nella delega alla vendita oppure con separato provvedimento del giudice dell'esecuzione. Attività preliminare al piano di riparto è la richiesta ai creditori delle note di precisazione del credito per capitale, interessi e spese (comprese le competenze legali), note che vanno depositate presso lo studio del delegato ovvero presso la cancelleria, e in ogni caso con le modalità e i termini previsti nell'ordinanza di delega. Se le note riepilogative non vengono consegnate, il delegato provvederà alla determinazione del credito secondo le risultanze degli atti di pignoramento ed intervento

30%

Lo sconto in asta giudiziaria rispetto ai valori di mercato
 Le difficoltà nell'accesso a notizie corrette
 determinano un danno rilevante per i creditori
 del soggetto a cui vengono sottratti giudizialmente gli asset