

# LE RIFORME IN TEMA DI ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Una disamina delle modifiche attuate dal recente d.l. 83  
del 27 giugno 2015*

*di Simone Luchini*

Le esecuzioni immobiliari stanno vivendo un momento di forte interesse, sia da parte dell'opinione pubblica, per l'ovvio impatto che hanno sui singoli debitori esecutati (in numero purtroppo crescente), sia da parte della stampa economica, interessata al fenomeno degli attivi bancari di difficile o impossibile recuperabilità (non performing loans), e anche ovviamente da parte di tutti gli operatori del settore, tra cui avvocati, magistrati, custodi giudiziali, agenzie e società immobiliari, periti stimatori, creditori, servicer, società di recupero crediti e informazioni creditizie, ecc. In questo fermento di iniziative, segnalo che è stata costituita a fine giugno l'Associazione TSEI (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari). È un'associazione culturale, senza scopo di lucro, che ha tra le finalità anche quella di osservare ed analizzare con metodo, imparzialità e completezza le aste di vendita, e più in generale le procedure esecutive immobiliari; si propone di farlo aggregando e mettendo a factor comune l'esperienza e la disponibilità degli esperti del settore per fornire, con studi e pro-



**SIMONE LUCHINI**





poste, il proprio contributo alla migliore diffusione della conoscenza della materia anche in relazione ai fenomeni sociali che stiamo attraversando.

Da anni, infatti, si lamenta l'inefficienza delle procedure esecutive individuali e concorsuali, evidenziata dai tempi patologicamente lunghi per arrivare alla liquidazione di un bene con lo scopo di soddisfare un credito in sofferenza. Tempi lunghi causati anche (ma non solo) dal numero crescente di esperimenti di vendita deserti, che comportano purtroppo costi (procedurali, di gestione interna e professionali-legali) estremamente onerosi, talvolta addirittura superiori al ricavato netto della vendita.

Proprio con l'obiettivo di rendere le procedure di recupero giudiziale (concorsuali ed esecutive individuali) più efficienti ed efficaci, l'attuale Governo (dopo un primo tentativo di riforma con la l. 162 del 10 novembre 2014, che aveva introdotto alcuni dei principi poi meglio disciplinati con l'ultimo decreto) ha predisposto delle modifiche normative atte a "migliorare l'efficienza delle procedure di esecuzione forzata, attraverso un ammodernamento delle forme di pubblicità, l'istituzione di un portale delle vendite pubbliche, la modifica dei criteri di aggiudicazione dei beni, una significativa riduzione dei termini stabiliti per il compimento di adempimenti procedurali".

L'attuale Governo ha predisposto delle modifiche normative atte a "migliorare l'efficienza delle procedure di esecuzione forzata, attraverso un ammodernamento delle forme di pubblicità, l'istituzione di un portale delle vendite pubbliche, la modifica dei criteri di aggiudicazione dei beni, una significativa riduzione dei termini stabiliti per il compimento di adempimenti procedurali".





A fine giugno 2015 è stato pertanto così emanato il d.l. 83/2015, accolto positivamente da quasi tutti gli operatori del settore, anche se qualche voce critica si dissocia dal coro, sia per interessi diretti, che rischiano di essere messi in discussione dalla riforma (come vedremo in seguito), sia perché si è ribadito che si poteva fare di più e di meglio, come da tempo proposto da influenti opinionisti ed esperti del settore.

Lungi dal voler esprimere in questa sede un giudizio sul citato decreto, vorrei provare a riassumere le principali modifiche apportate, e le probabili conseguenze sulle procedure esecutive immobiliari, limitandomi appunto ai soli aspetti relativi a queste ultime e tralasciando quanto di pertinenza delle procedure concorsuali o delle esecuzioni mobiliari. Lascio pertanto ai giuristi, agli avvocati, ai magistrati ogni osservazione tecnica di carattere giuridico-legale (di cui peraltro si trovano già ottimi commenti in circolazione), provando ad analizzare gli impatti dal punto di vista operativo e pratico delle nuove norme.



[CLICCA QUI](#) per continuare a leggere l'articolo in [PDF](#)

