

undefined

Aste immobiliari, ruolo centrale al custode delegato

Giustizia civile. Le misure della legge delega per velocizzare le procedure. Ma la vendita diretta da parte del debitore rischia di allungare i tempi

Giovanni Esposito

Nel disegno di legge delega al governo per l'efficienza del processo civile, ora all'esame della Camera dopo il via libera al Senato dello scorso 21 settembre, entra anche il capitolo sulle esecuzioni immobiliari.

Una prima direttrice di interventi riguarda gli adempimenti e termini procedurali: definizione dei termini per impugnare gli atti del delegato; abrogazione delle disposizioni sulla formula esecutiva dei titoli a favore della produzione delle copie conformi; sospensione dei termini di inefficacia del precetto in ipotesi di ricerca telematica dei beni da pignorare e modifica di quelli per il deposito della documentazione propedeutica all'istanza di vendita, la cui allegazione comporterà la nomina del custode giudiziario entro i quindici giorni successivi, contemporaneamente all'esperto.

Vi sono, poi, novità a sé stanti alcune delle quali meritevoli di pregio come la standardizzazione delle relazioni di stima e degli av-

visi di vendita. Diversamente, essendo escluso *ab origine* il pagamento a mezzo contante e salvo immaginare fantasiose deleghe investigative agli ausiliari, l'assoggettamento dell'aggiudicatario ai controlli di riciclaggio, appesantirà la procedura con controlli più di forma che di sostanza. In riferimento all'istituzione della banca dati per le aste consultabile dalla sola autorità giudiziaria è una mera armonizzazione di informazioni (identificativi degli offerenti, coordinate bancarie utilizzate, relazioni di stima) che, con l'avvento delle aste telematiche, sono già in possesso del ministero della Giustizia.

Ancora, si amplia il ruolo degli ausiliari, deputando al giudice dell'esecuzione la vigilanza e il pronunciamento sulle relative contestazioni. Così, mentre il delegato provvederà alla predispo-

sizione del progetto di distribuzione, alla sua approvazione ed esecuzione, si consolida il ruolo del custode nell'attuazione della liberazione. In alcuni casi è impresso un cambio di passo auspicabile (sostituire il professionista che, in mancanza di cause ostative, in un anno non svolga almeno tre esperimenti di vendita, è valido deterrente all'inefficienza); altri interventi appaiono incerti (prevedere che il custode, invece di essere separatamente onerato, collabori con l'esperto per il controllo della completezza della documentazione, si presta all'ambiguità su chi ricada, in ultima analisi, la responsabilità in caso di errore o omissione).

Vi sono, infine, due aspetti che potrebbero compromettere il duplice obiettivo di velocizzare la procedura ed evitare il deprezzamento con il diritto di abitazione dell'esecutato.

Il primo riguarda il momento in cui liberare l'immobile, se occupato dal debitore: differirlo a vendita consolidata confligge con l'evidenza che la miglior liquidazione del bene risulta garantita se



L'iter in Parlamento.

Il Ddl delega sul processo civile (atto Senato 1662) dopo l'ok di Palazzo Madama è all'esame della Camera.

questi è offerto già libero.

Il secondo aspetto rappresenta un'assoluta novità: il debitore, non oltre dieci giorni prima dell'udienza con la quale si delega la vendita e per una sola volta, può sottoporre un'offerta di acquisto (formulata da un terzo) irrevocabile per centoventi giorni, garantita da cauzione di un decimo, per un prezzo non inferiore a quello di stima. Essendo fine ultimo della riforma il "fare presto", ci si sarebbe aspettati un iter procedurale snello sul modello del "prendere o lasciare". Il percorso successivo per le cui fasi è delegabile un professionista iscritto nell'elenco 179-ter diviene, invece, una corsa a ostacoli.

Verificata l'ammissibilità dell'istanza, se l'esecutato non rila-

scia l'immobile entro trenta giorni decade l'offerta; entro quindici giorni è data pubblicità della proposta affinché nei successivi sessanta si raccolgano ulteriori offerte, garantite da medesima cauzione e con prezzo non inferiore a quella già presentata; entro novanta giorni si convocano le parti per la deliberazione sull'offerta e, in caso di pluralità, per la gara tra gli offerenti, dal cui esito decorrono novanta giorni per saldare, a pena di decadenza, confisca della cauzione e ritorno all'udienza di vendita.

Questo articolato percorso difficilmente potrà rendere efficiente il processo di esecuzione, velocizzando le operazioni di vendita e giungere più rapidamente alla definizione del procedimento. Parimenti s'ignora quale interesse avrebbe il debitore - salvo celare il tentativo di rientrare in possesso del bene per interposta persona - a collaborare, così perdendo la disponibilità del bene molto prima del trasferimento. A ciò si antepone il beneficio per il debitore a farsi parte attiva nella ricerca di un acquirente per evitare il deprezzamento del bene per effetto del meccanismo dei ribassi, ma appare quantomeno arduo immaginare convincenti e lecite argomentazioni per persuadere un terzo a imbastirsi in un percorso più rischioso e oneroso della partecipazione al naturale incanto con aggiudicazione definitiva raggiunta nel medesimo giorno.

Nonostante il legislatore abbia consolidato centralità al valore di stima del compendio e l'evidenza che la sua opportuna determinazione condiziona efficacia e speditezza della procedura, sarebbe opportuno istituire un elenco-registro pubblico da cui attingere tale professionalità e andrebbero determinati i requisiti minimi scolastici e professionali posseduti dalla figura dell'esperto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La banca dati per le aste giudiziali conterrà identificativi degli offerenti e prezzo di aggiudicazione

Si amplia il ruolo degli ausiliari, lasciando al giudice la vigilanza e il pronunciamento sulle contestazioni