

undefined

Nella nuova esecuzione forzata regia al professionista delegato

La riforma civile

Pronte le misure per accelerare l'iter con la vendita diretta

Elenco delegati aperto ad avvocati, commercialisti e notai del circondario

Giovanni Esposito

Con il decreto legislativo attuativo della delega sulla giustizia civile approvato la scorsa settimana in consiglio dei ministri (si veda il Sole 24 Ore del 29 settembre scorso) hanno preso forma le misure volte ad agevolare la definizione delle procedure di esecuzione forzata incentrate sulla vendita diretta e sul custode-delegato.

La logica del nuovo istituto nell'ordinamento italiano è l'ottenimento della collaborazione fattiva del debitore, che può attivarsi nella ricerca di un acquirente disposto a offrire irrevocabilmente un prezzo non inferiore a quello di stima, accompagnato da una cauzione pari al 10%. L'immobile è aggiudicato senza alcuna gara, previa ammissibilità del giudice dell'esecuzione e mancata opposizione dei creditori. Essendo preclusa all'uno e agli altri ogni convezza sull'effettiva

appetibilità del bene, misurabile solo con vendita competitiva, s'ignora quali elementi avranno per valutare le probabilità di aggiudicazione a prezzi superiori alla stima. Parimenti l'assenza dell'esdebitazione ottenibile con altri istituti affievolisce l'interesse del debitore per l'offerta amica, eccettuata l'ipotesi (tutt'altro che remota) di aggirare il divieto del riacquisto diretto. Più che realizzare il massimo (il non ostile sicuramente parteciperebbe all'incanto), la misura scorre nell'alveo del "fare presto".

L'auspicata standardizzazione della relazione di stima e degli avvisi di vendita, è depotenziata dalla conformità a modelli predisposti dal (singolo) giudice dell'esecuzione.

La formalizzazione della collaborazione del custode con l'esperto stimatore, contestualmente nominati, ai fini della verifica della documentazione catastale, senza stabilire su chi ricada in ultima analisi la responsabilità, si auspica protegga dal reciproco convincimento che sia l'altro a doverla approfondire.

Si accelera la liberazione dell'immobile al più tardi all'ordinanza di vendita quando è occupato *sine titulo* o da soggetti diversi dal debitore (ovvero alla pronuncia del decreto di trasferimento se abitato dall'esecutato che non ostacola le visite).

Si disegna l'iter degli adempimenti (estendibili alle operazioni di distribuzione del ricavato) che il delegato alla vendita deve espletare e

i tempi (tra cui tre vendite in un anno) in cui gli stessi vengono compiuti, fornendo al giudice la possibilità di vigilare sul professionista, suscettibile di rimozione.

La figura cardine della riforma è, pertanto, il professionista delegato, per il quale si attribuiscono tenuta e formazione dell'elenco a un comitato presieduto dal Presidente del tribunale e composto da un giudice dell'esecuzione e da un designato dall'ordine a cui appartiene il richiedente l'iscrizione.

Potranno iscriversi nell'elenco avvocati, commercialisti e notai residenti nel relativo circondario (il residente a Cuneo con studio a Torino, dovrebbe iscriversi nel primo elenco, dove è sprovvisto di recapito) dotati di specifica competenza che, ai fini del primo popolamento, è alternativamente rappresentata da non meno di dieci incarichi nell'ultimo quinquennio, possesso del relativo titolo di specialista avvocato e partecipazione a corsi ad hoc con superamento di pro-

va finale. L'iscrizione va confermata ogni tre anni previo conseguimento di 60 crediti formativi in materia.

A differenza della normativa vigente che permetteva l'inserimento in diversi tribunali senza limiti, nello stabilire la possibilità d'iscrizione in un solo elenco, si precisa che la nomina a un professionista iscritto in altro circondario debba essere analiticamente motivata. Al fine di garantire la rotazione ed evitare la concentrazione, a nessun professionista potranno essere conferiti incarichi superiori al 10 per cento per ufficio e singolo giudice.

Il combinato disposto delle ultime tre previsioni è foriero d'iniquità con forti penalizzazioni per i residenti in circondari periferici: infatti va considerata l'elevata sperequazione numerica tra i vari tribunali (per il 2021 si va dalle 32 procedure sopravvenute a Lanusei alle 1.838 di Roma).

Dopo il naufragato Dl 83/2015 per il curatore fallimentare, si è abbandonata la previsione di requisiti minimi organizzativi e di risorse, che avrebbero potuto lenire il sub-appalto degli incarichi (più diffuso di quanto evidentemente percepisce il legislatore) ed emergere collaborazioni irregolari. Allo stesso modo l'obbligatorietà di specifiche polizze per gli ausiliari avrebbe tutelato gli stessi e gli aggiudicatari. Da ultimo l'operatività della banca dati per le aste giudiziali è demandata al decreto attuativo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il limite di iscrizione in un solo elenco rischia di penalizzare i residenti nei circondari periferici