

# LE VENDITE FORZATE E LA RAGIONEVOLE DURATA DEL PROCESSO ESECUTIVO



## 1. GARANZIA ED EFFICIENZA NEL PROCESSO ESECUTIVO

**I**llustrando in numerosi incontri le prassi nella gestione delle procedure esecutive immobiliari elaborate dai tribunali di Bologna e Monza e i risultati estremamente positivi ottenuti ci è parso talvolta di cogliere il timore, sia pur non chiaramente esplicitato, che il perseguimento di obiettivi di efficienza e quindi l'esercizio dei poteri del giudice anche nella prospettiva del risultato finale potesse allontanare il giudice da una funzione di garanzia.

La nostra tesi è che la funzione di garanzia possa essere pienamente attuata solamente in un quadro di efficienza.

La funzione di garanzia non può essere infatti intesa solo come assicurazione del contraddittorio in base a corrette notificazioni e in genere alla regolarità degli atti ma investe anche il piano dell'effettività della tutela dei diritti ed interessi sostanziali che si vogliono tutelare tramite il processo. Nel processo esecutivo sono coinvolti il diritto dei creditori a soddisfare i propri crediti mediante l'espropriazione di beni del patrimonio del debitore e il diritto (o quantomeno l'interesse) del debitore a non subire un sacrificio patrimoniale maggiore rispetto al valore dei propri debiti. La tutela delle due posizioni può essere assicurata solamente tramite un processo esecutivo rapido che si concluda con la vendita del bene al normale prezzo di mercato. Quando una procedura esecutiva, pur in-

staurata in forza di un valido titolo e in base a regolari notifiche, si traduce, come accade in buona parte degli uffici giudiziari, nella vendita dell'immobile dopo 5-6 anni ed a un prezzo inferiore del 30, 40 o 50 per cento rispetto al valore di mercato non può certo ritenersi effettivamente attuata la funzione di garanzia del giudice posto che tramite il processo si è di fatto verificata una grave lesione dei diritti sia dei creditori sia del debitore.

Queste considerazioni, volte ad evidenziare la giuridicità della prospettiva del risultato nell'ambito del processo, trovano conferma nella scelta del legislatore di attribuire al giudice dell'esecuzione poteri che implicano valutazioni discrezionali in termini di opportunità e in una prospettiva essenzialmente gestionale come ad esempio quelli inerenti la scelta delle forme di pubblicità o la nomina di un custode giudiziario. Trattasi evidentemente di poteri che sono stati attribuiti al giudice in funzione di garanzia sostanziale degli interessi coinvolti e che devono essere, per loro natura, esercitati secondo un metro sostanzialmente di buona amministrazione in base alla valutazione di funzionalità della scelta adottata rispetto alla finalità da perseguire. Che l'ottica del legislatore fosse proprio quella di mantenere l'espropriazione nell'ambito processuale per assicurare una maggiore tutela sostanziale degli interessi coinvolti lo si evince espressamente dalla relazione al re sul codice di procedura civile nel passaggio in cui si affermava

che la “presenza continua del giudice dell’esecuzione servirà da una parte a rendere vani i tentativi fatti a danno del creditore procedente dal debitore o dai suoi comparati o prestanomi, ma servirà anche a sventare le speculazioni di certi affaristi delle espropriazioni che vedono nel processo esecutivo uno strumento per arricchirsi sulle miserie altrui” e “deve nello stesso tempo assicurare che i beni di cui il debitore è espropriato siano venduti per il loro giusto prezzo, e che non siano strappati per cifre irrisorie da chi vuol profittare della sua disavventura per spogliarlo del patrimonio. Su questo piano la tutela del creditore onesto e la difesa del debitore sciagurato coincidono”.

E che la prospettiva dell’efficienza s’imponga al giudice come parametro fondamentale nell’esercizio dei propri poteri è oggi definitivamente sancito dalla recente modifica dell’art. 111 della Costituzione con l’espressa introduzione del principio della ragionevole durata del processo.

Il diritto alla ragionevole durata del processo è espressione, con riferimento al profilo temporale, di un più generale diritto all’efficienza che trova fonte anche nell’art. 97 della Costituzione e, nel caso delle esecuzioni immobiliari, riguarda, oltre la durata, anche l’adozione di scelte funzionali ad assicurare la vendita dei beni ad un giusto prezzo di mercato. La concretizzazione del principio involge sia i poteri di organizzazione dell’ufficio da parte dei dirigenti sia l’esercizio dei poteri endoprocessuali da parte di ogni giudice. Con riferimento a questi ultimi risulta evidente che il giudice, nel rispetto delle garanzie previste dal codice, deve compiere quelle scelte che risultano più funzionali rispetto all’obiettivo di una gestione efficiente.

L’efficienza in altri termini non è

solo un metro di valutazione delle scelte organizzative dell’ufficio ma è, a tutti gli effetti, un parametro interno al processo.

In questa prospettiva, quindi, modalità di gestione del processo esecutivo che, in un contesto di risorse fortemente limitate, implicano lo svolgimento di attività inutili e comunque vani allungamenti dei tempi, senza alcunché aggiungere sul piano delle garanzie, violano palesemente il precetto giuridico che impone il perseguimento dell’efficienza. Emblematica al riguardo è, ad esempio, la prassi, per nulla prevista dal codice, di pervenire alla pronuncia dell’ordinanza di vendita soltanto nella quarta e spesso quinta udienza (udienza per nominare il perito, udienza per fare giurare il perito, udienza per concedere i termini per l’esame della perizia e finalmente udienza per la pronuncia dell’ordinanza di vendita) quando invece è possibile nominare l’esperto e farlo giurare direttamente davanti al giudice senza comparizione delle parti (l’incarico all’esperto *ex art.* 568 c.p.c. non è infatti riconducibile alla consulenza tecnica d’ufficio in senso proprio) imponendogli di depositare la perizia e di comunicarla direttamente a tutte le parti con congruo anticipo rispetto alla prima udienza (che quindi diventa di regola l’udienza in cui si pronuncia l’ordinanza di vendita).

D’altro canto risulta contrastante con il dovere dell’efficienza, con riferimento all’obiettivo di assicurare una vendita del bene rapida ed al suo pieno valore di mercato, l’esercizio da parte del giudice del potere di disporre forme di pubblicità commerciale senza alcuna attenzione al profilo funzionale e quindi senza un’adeguata valutazione dell’efficacia comunicativa delle inserzioni e del rapporto tra efficacia e costi. Analogamente contrasta con il

dovere dell’efficienza il non farsi carico nella direzione della procedura esecutiva del problema fondamentale della visita dell’immobile da parte di chi manifesta interesse all’acquisto: solo assicurando ai potenziali acquirenti la possibilità di visitare l’immobile è possibile infatti superare la netta cesura tra vendite giudiziarie e normale mercato immobiliare evitando così che le prime siano di fatto riservate a chi opera in un’ottica speculativa e consentendo la partecipazione ai comuni cittadini che, acquistando nella prospettiva di destinare il bene a propria abitazione, sono interessati all’acquisto ai normali prezzi di mercato.

Il tema del rapporto tra funzione di garanzia del giudice ed efficienza meriterebbe ben altro approfondimento che tuttavia non è possibile sviluppare per ragioni di tempo. In questa sede appaiono sufficienti queste brevi considerazioni per dimostrare che l’individuazione delle scelte processuali e delle soluzioni organizzative che andrò sinteticamente ad illustrare non rappresentano un’attività ultronea rispetto ai compiti del giudice dell’esecuzione ma costituiscono un tentativo, sfociato in risultati indubbiamente positivi, di concretizzare il dovere del giudice di perseguire l’obiettivo dell’efficienza in un contesto, come quello del processo esecutivo, in cui l’obiettivo si specifica non solo sul piano temporale della durata del processo ma anche sul piano dei valori del realizzo dei beni sul mercato, con conseguente necessità per il giudice di riflettere e di compiere delle scelte con riferimento non solo ai meccanismi interni del processo (ad esempio il numero delle udienze) ma anche all’interazione con la realtà extragiudiziaria del mercato immobiliare. In altri termini il perseguimento dell’efficienza implica l’assunzione di parametri di ra-

zionalità tecnica che, nel caso di attività giudiziale sfociante nella collocazione di beni sul mercato (in sede di procedure esecutive ordinarie o in sede di procedure concorsuali), impone la massima attenzione alle effettive dinamiche del mercato ed alle esigenze che condizionano l'incontro tra la domanda e l'offerta, perché se da queste esigenze si prescinde la conseguenza è che il bene viene liquidato a condizioni deteriori in contrasto con il dovere dell'efficienza e con lesione dei diritti delle parti coinvolte nel processo.

## 2. I RISULTATI DELLE NUOVE PRASSI

**L**e esperienze di tribunali come Monza e Bologna, ma ora di molti altri tribunali, dimostrano che è possibile in tempi brevi, con la normativa vigente e con le pur scarse risorse attualmente disponibili, modificare radicalmente la situazione delle procedure esecutive immobiliari caratterizzata spesso da una sostanziale paralisi o comunque da gravi fenomeni di turbativa d'asta e dai tempi lunghi della vendita degli immobili, che avviene dopo molti anni dal pignoramento e a prezzi molto inferiori a quelli di mercato con grave danno sia per i creditori sia per i debitori eseguiti.

Con le nuove prassi nel Tribunale di Monza, partendo da una situazione, che avrebbe condotto, entro 5 anni ad una durata media delle procedure esecutive di circa *venti anni*, che vedeva gravi turbative d'asta e oltre l'80% delle aste deserte con la vendita di non più di 40-50 immobili l'anno (a fronte di oltre 3.500 procedure pendenti e una sopravvenienza di 600 nuove procedure annue) già nel primo anno - anno 2000 - si sono venduti 500 immobili, il 65% delle aste ha avuto esito positivo,

il ricarico medio sui prezzi base è stato del 22% e le procedure estinte per accordi tra le parti sono nettamente aumentate superando le 700. Nel 2002 risulta eliminato tutto l'arretrato, tant'è che si sono dovute ridurre le udienze di vendita inizialmente programmate per la mancanza di sufficienti immobili da vendere, la percentuale delle aste con esito positivo è salita al 70% e il ricarico medio rispetto al prezzo base al 29%. L'effetto indotto della maggiore efficienza delle procedure è risultato ancora superiore: le procedure estinte per accordo tra le parti rappresentano ben il 63% delle procedure definite, quindi, quasi il doppio di quelle concluse per effetto dell'avvenuta espropriazione. Attualmente la durata delle procedure esecutive, tra il deposi-

to delle certificazione ipocatastale e l'effettiva distribuzione del ricavato, quando non sono i creditori a chiedere un rallentamento, è inferiore ai 18 mesi. Il numero delle procedure pendenti è sceso in soli tre anni, nonostante la sopravvenienza di 600 procedure all'anno, da ca. 3.500 a ca. 1.500 mentre, in assenza delle innovazioni introdotte, oggi supererebbe le 5.000 unità. Va rilevato anche un notevole aumento degli interventi e questo evidentemente è l'effetto dei maggiori valori di realizzo che consente quasi sempre un'effettiva partecipazione alla distribuzione di tutti i creditori e molto spesso anche un la restituzione al debitore di parte del ricavato. Questi dati si possono evincere in modo più chiaro dalle seguenti tabelle.

### TABELLE DI RAFFRONTO DELLE VENDITE IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI MONZA TRA L'ANNO 2000 E GLI ANNI PRECEDENTI NEI QUALI NON ERANO STATE ANCORA INTRODOTTE LE NUOVE PRASSI

NUMERO DI IMMOBILI POSTI IN VENDITA		
1998	1999	2000
280	280	952

Incremento nel numero di immobili posti in vendita rispetto al 1999: + 340%

NUMERO DI IMMOBILI VENDUTI						
1994	1995	1996	1997	1998*	1999**	2000
43	44	67	41	77	175	498

Immobili venduti nel 2000 rispetto a quelli venduti nel 1994: + 1158%

- \* Negli ultimi mesi del 1998 sono iniziate le pubblicazioni di parte degli annunci su *Il Corriere della Sera*.
- \*\* Le modifiche nelle prassi sono state introdotte a partire da settembre 1999.

IMMOBILI VENDUTI RISPETTO A QUELLI IN VENDITA	
In vendita*	760
Venduti	498

Percentuale dei lotti venduti rispetto a quelli posti in vendita nel 2000: 65,5%

- \* Nelle procedure in cui non è intervenuta sospensione della vendita a seguito di conversione o accordo tra le parti.

NUMERO DI IMMOBILI VENDUTI A SEGUITO DI EFFETTIVA GARA	
Totale lotti aggiudicati a base d'asta	158
Totale lotti aggiudicati a seguito di gara	340

Percentuale di immobili venduti per i quali si è svolta gara tra più offerenti: 68,3%

FASCICOLI ESAURITI (PER VENDITA DI TUTTI I LOTTI O PER ESTINZIONE)		
PER VENDITA DI TUTTI I LOTTI	PER ESTINZIONE	TOTALE
375	702	1.077

Percentuale di fascicoli pendenti al 31 dicembre 1999 esauriti nel 2000: - 33,3%

INCREMENTO DI PRODUTTIVITÀ PER MAGISTRATO		
	1997	2000
Immobili venduti	41	498
Numero magistrati	4*	3*

Incremento di lotti venduti per magistrato: + 1219%

\* Nel 2000 i tre magistrati addetti alle esecuzioni immobiliari erano destinati prevalentemente alle attività di giudice delegato nelle procedure concorsuali, mentre nel 1997 alle attività di giudice in sezione civile ordinaria.

## TABELLE DI RAFFRONTO DELLE VENDITE IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI MONZA NEGLI ANNI 2000-2001-2002

PERCENTUALE LOTTI VENDUTI			
	2000	2001	2002
Numero di lotti in vendita	760	646	647
Numero lotti venduti	498	383	454
<b>Percentuale lotti venduti</b>	<b>65,53%</b>	<b>60,06%</b>	<b>70,17%</b>

PERCENTUALE LOTTI VENDUTI CON GARA TRA I PIÙ OFFERENTI			
	2000	2001	2002
Numero lotti venduti	498	383	454
Lotti venduti con gara tra più offerenti	340	255	319
<b>Percentuale lotti venduti con gara tra più offerenti</b>	<b>68,27%</b>	<b>65,72%</b>	<b>70,26%</b>

ENTITÀ DEI RILANCI			
	2000	2001	2002
Aste senza rilanci	31,73%	34,28%	29,74%
Aste con rilanci: fino al 10%	13,45%	11,08%	9,69%
dal 10% al 20%	9,84%	7,47%	7,71%
dal 20% al 30%	11,65%	11,08%	9,69%
dal 30% al 50%	15,26%	17,01%	17,18%
dal 50% al 70%	8,23%	9,10%	10,79%
oltre il 70%	9,84%	10,05%	15,20%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

INCREMENTO DEGLI IMPORTI REALIZZATI RISPETTO AI PREZZI A BASE D'ASTA			
	2000	2001	2002
Ammontare complessivo degli importi di base d'asta	96.123.413.200	70.587.645.000	€ 38.382.449,00
Realizzo complessivo	117.388.060.000	86.406.020.000	€ 49.740.025,00
Incrementi sulle basi d'asta	<b>+ 21.264.646800</b>	<b>+ 15.818.375.000</b>	<b>+ € 11.357.576,00</b>
<b>Incrementi sulle basi d'asta</b>	<b>+ 22,12%</b>	<b>+ 22,41%</b>	<b>+ 29,59%</b>

PROCEDURE DEFINITE NEL PERIODO 1° GENNAIO 2000 - 30 MARZO 2003			
PENDENTI AL 1° GENNAIO 2000	SOPRAVVENUTE NEL PERIODO	DEFINITE NEL PERIODO	PENDENTI AL 30 MARZO 2003
3.590	+ 1.902	- 4.057	1.435

EFFETTO DIRETTO ED EFFETTO INDOTTO DELLA MAGGIORE EFFICIENZA DELLE PROCEDURE ESECUTIVE NEL PERIODO 1° GENNAIO 2000 - 30 MARZO 2003	
Procedure definite a seguito di vendita o conversione	<b>36,5%</b>
Procedure definite a seguito di intervenuti accordi tra le parti (estinzioni ex artt. 567, 629 e 631 c.p.c.)	<b>63,5%</b>

**DURATA DELLE PROCEDURE: ANALISI DELLE PROCEDURE IN CUI È STATA DEPOSITATA LA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE NEL MESE DI GENNAIO 2003**

NUMERO PROCEDIMENTI	DEPOSITO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE ART. 567 C.P.C.	DATA EMISSIONE PROVVEDIMENTO ART. 569 C.P.C.	DEPOSITO PERIZIA IN CANCELLERIA E INVIO DELLE COPIE A MEZZO FAX O POSTA AI CREDITORI E DEBITORE	DATA UDIENZA PER PRONUNCIA ORDINANZA DI VENDITA E NOMINA CUSTODE GIUDIZIARIO	DATA DI VENDITA PREVISTA	DATA PREVISTA PER APPROVAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE
33	gennaio 2003	30 gennaio 2003	aprile 2003	maggio 2003	settembre 2003	gennaio 2004

**ANALISI DELLE PRIME 100 PROCEDURE IN CUI È STATA DEPOSITATA LA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE NEL GIUGNO 2001**

NUMERO PROCEDIMENTI	DEPOSITO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE ART. 567 C.P.C.	DATA EMISSIONE PROVVEDIMENTO ART. 569 C.P.C.	DEPOSITO PERIZIA IN CANCELLERIA E INVIO DELLE COPIE A MEZZO FAX O POSTA AI CREDITORI E DEBITORE	DATA UDIENZA PER PRONUNCIA ORDINANZA DI VENDITA E NOMINA CUSTODE GIUDIZIARIO	STATO DELLE PROCEDURE NEL MESE DI OTTOBRE 2002
100	giugno 2001	30 giugno 2001	novembre-dicembre 2001	gennaio 2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>N. 33 Estinte</b> a seguito di rinuncia</li> <li>• <b>N. 37 “congelate”</b> per accordo tra creditori e debitore o in cui è in corso la conversione</li> <li>• <b>N. 30 in cui è stata eseguita la vendita</b> ed approvato o in corso di approvazione il progetto di distribuzione</li> </ul>

In una prospettiva generale questi dati del Tribunale di Monza sono molto significativi sia perché il Tribunale di Monza è un ufficio di medio-grandi dimensioni con un bacino di oltre 1.200.000 persone sia, soprattutto, perché i dati esposti risultano coincidenti con quelli del Tribunale di Bologna. Questo dimostra che i risultati non sono la conseguenza di peculiarità socio-economiche della realtà dell'hinterland milanese ma sono il frutto di una metodologia condivisa dai magistrati dei due uffici. Qualcuno potrebbe però pensare che comunque si tratta di realtà accomunate dall'essere inserite in aree particolarmente sviluppate di regioni settentrionali. Ma al riguardo si deve osservare che in tribunali confinanti con quello di Monza ancora oggi l'80-90% delle aste vanno deserte e la media durata delle procedure è notevolmente superiore ai 5 anni e che all'opposto in tribunali siti in province del meridione, dopo l'adozione di prassi analoghe a quelle di Bologna e Monza (recentemente ad esempio i tribuna-

li di Brindisi, Lecce e Patti), si ottengono risultati che, anche in termini statistici, si stanno rapidamente avvicinando a quelli ora esposti.

Questi risultati non dipendono pertanto, se non in minima parte, dal contesto economico (che semmai incide sui valori del mercato immobiliare e quindi sui valori di realizzo in termini assoluti).

E neppure dipendono dalle strutture e dal personale a disposizione dell'ufficio, per quanto carenti esse possano essere: ciò perché prassi, come quelle sperimentate a Monza prevedono e comportano un recupero di risorse tramite la eliminazione di attività non necessarie e un'ampia delega di attività a soggetti terzi, delega che produce un corrispondente sgravio di lavoro per la cancelleria e che consente quindi di trattare un maggior numero di processi a parità di strutture.

Il Tribunale di Monza ha infatti instaurato le nuove prassi con soli tre magistrati, – che, peraltro, si occupavano principalmente della gestione delle procedure falli-

mentari (con circa 500 fallimenti a testa) e facevano parte anche della sezione stralcio – e con quattro addetti alla cancelleria esecuzioni immobiliari: pur con forze così limitate è stato possibile in un solo anno, tramite l'eliminazione di attività inutili e la valorizzazione di varie figure di ausiliario, far redigere circa mille perizie di stima, pronunciare circa mille ordinanze di vendita, svolgere 760 aste, vendere 500 immobili, emettere 500 decreti di trasferimento e, infine, redigere, approvare ed eseguire i conseguenti progetti di distribuzione.

### **3. LE NUOVE PRASSI PER UN PROCESSO ESECUTIVO EFFICIENTE: INDIVIDUAZIONE DELLE CAUSE DELLA CRISI DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI**

Per un'illustrazione puntuale della prassi elaborata dai giudici dell'esecuzione del Tribunale di Monza si rinvia all'articolo *“Sintesi delle peculiarità*



*nelle prassi delle vendite immobiliari nel tribunale di Monza*”, pubblicato nella Rivista dell'Esecuzione Forzata n. 4/2001, unitamente ad un intervento del Prof. Avv. Achille Saletti, Ordinario di Diritto dell'Esecuzione Civile nell'Università degli Studi di Milano, che sottolinea la rispondenza di tale prassi alle previsioni del codice di procedura civile.

In questa sede si possono focalizzare soltanto i profili essenziali.

Punto di partenza dell'elaborazione delle nuove prassi è stata una riflessione, condotta insieme dai magistrati e dagli avvocati più interessati alla materia, sulle cause della crisi delle procedure esecutive immobiliari.

Ad un primo esame, questa crisi appare inspiegabile secondo le leggi che regolano il mercato: un soggetto che colloca sul mercato un bene che risponde ad una domanda diffusa, ad un prezzo concorrenziale, offrendo le massime garanzie quanto al rischio di evizione o di revocatorie, senza far pagare oneri di intermediazione deve trovare, secondo le normali dinamiche del mercato, un'ampia platea d'interessati all'acquisto. Nel caso delle esecuzioni immobiliari invece, pur presentando esse tutte le caratteristiche della fattispecie descritta, la regola è che i beni si vendano soltanto dopo molti anni a prezzo notevolmente inferiore ai valori di mercato.

Muovendo da questo paradosso, si è pervenuti alla conclusione che tre sono le principali cause dell'inefficienza delle procedure esecutive immobiliari:

- a) l'assenza dei cittadini nelle aste ossia l'isolamento delle vendite giudiziarie rispetto al normale mercato immobiliare con la conseguenza del susseguirsi di aste deserte;
- b) la circostanza che si pongono in vendita in un numero significativo di procedure quote indivise;

c) l'appesantimento delle procedure con attività inutili che ne allungano ulteriormente i tempi.

### 3.1. *L'assenza dei cittadini alle aste*

**A**ffinché il processo esecutivo risulti efficiente occorre che sfoci nella vendita del bene pignorato nei tempi più brevi possibili, al prezzo non inferiore a quello di mercato, con il minor costo possibile.

Perché ciò accada occorre assicurare la più ampia partecipazione dei comuni cittadini alle aste. Occorre in altri termini che le vendite giudiziarie non rappresentino una realtà sostanzialmente separata rispetto al normale mercato immobiliare.

Nella maggior parte dei tribunali la situazione, sotto tale profilo, è disastrosa.

Le vendite immobiliari sono in genere appannaggio di pochi speculatori che hanno interesse ad acquistare ad un prezzo fortemente ridotto rispetto al reale valore e sono peraltro privi della capacità economica di assorbire tutti gli immobili posti in vendita da un tribunale anche di piccole dimensioni. In questo contesto è frequentissimo che gli operatori abituali delle aste concludano tra loro accordi illeciti per mandare ripetutamente deserte le aste ed ottenere una drastica riduzione dei prezzi di vendita o che, nel caso di presentazione di offerte da parte di comuni cittadini, cerchino di indurli a ritirarsi oppure chiedano loro delle tangenti con la minaccia di rilanci strumentali o della riapertura della gara mediante l'offerta dell'aumento del sesto prevista per la vendita con incanto.

Il risultato è che la realtà delle aste giudiziarie è comunemente percepita come fortemente inquinata da condotte illecite, i cittadi-

ni sono scoraggiati dal parteciparvi e che, con il susseguirsi di aste deserte più o meno "pilotate", si perviene alla vendita dei beni pignorati dopo molti anni a prezzi di regola molto inferiori (40 o anche 50%) al loro valore di mercato e che una parte dei beni rimane addirittura invenduta nonostante risulti offerta a prezzo vile. La situazione si modifica completamente quando si assicura un'ampia partecipazione con il pieno inserimento delle vendite giudiziarie nel normale mercato immobiliare in quanto il comune cittadino che acquista l'immobile per destinarlo a propria abitazione è disponibile a pagare il pieno prezzo di mercato e talvolta, se ha un particolare interesse (ad esempio per la vicinanza con il luogo di lavoro o con l'abitazione di un familiare o per particolari caratteristiche del bene), anche un prezzo superiore e il mercato è in grado di assorbire rapidamente tutti gli immobili posti in vendita (quantomeno quelli ad uso abitativo siti nelle aree urbane o comunque nei centri maggiori).

### 3.2. *La causa dell'assenza dei cittadini dalle aste*

**P**er evitare che le aste giudiziarie siano appannaggio di pochi speculatori con tutti i conseguenti effetti degenerativi occorre individuare puntualmente i fattori che ostacolano la partecipazione del comune cittadino al fine della loro rimozione.

Si è appena rilevato che una prima causa è ravvisabile nella percezione diffusa dei fenomeni di turbativa d'asta ed in particolare di quelle condotte che si risolvono in richieste di tangenti agli aggiudicatari.

Le altre cause possono così sinteticamente elencarsi:

- a) l'inadeguatezza delle forme pubblicità usualmente dispo-

ste (annunci spesso non chiari, pubblicati in giornali diversi e in giorni diversi, di norma appena 20 giorni prima dell'asta, per cui il cittadino che volesse monitorare tutte le vendite di un tribunale per trovare il bene di suo interesse dovrebbe acquistare tutti i giorni più quotidiani ed avrebbe poi a disposizione un tempo palesemente insufficiente per ottenere le ulteriori informazioni, compiere le valutazioni comparative, verificare la possibilità di ottenere un finanziamento bancario di denaro idoneo al pagamento del prezzo);

b) l'impossibilità o la grave difficoltà per il cittadino di ottenere informazioni più specifiche su un determinato immobile della cui vendita sia venuto a conoscenza (per prendere visione della perizia è necessario prendersi un giorno di ferie e recarsi nelle affollate e disorganizzate cancellerie dei tribunali, in orari spesso rigidamente limitati, magari a giorni alterni senza che il personale di cancelleria sia ovviamente in grado di fornire informazioni ulteriori rispetto a quelle evincibili dalla perizia);

c) le frequenti carenze delle perizie (per chi compera nella prospettiva dell'uso proprio ed a prezzo pieno è essenziale avere informazioni precise sullo stato di conservazione del bene, sull'esistenza di eventuali irregolarità edilizie anche interne e sulla loro sanabilità, sull'opponibilità o meno del titolo in forza dei quali il bene è occupato da terzi, sull'ammontare annuo delle spese condominiali, sull'esistenza di spese condominiali pregresse di cui potrebbe essere chiamato a rispondere in via solidale e in ordine a questi profili spesso nulla risulta dalle perizie o le informazioni riportate risulta-

no imprecise e talvolta completamente errate, spesso perché il perito non è stato in grado di effettuare l'accesso all'immobile);

- d) l'impossibilità di visitare l'immobile prima della vendita (che rappresenta il fattore maggiormente disincentivante posto che praticamente nessuno è disposto ad acquistare un immobile per andarvi ad abitare senza previamente visitarlo);
- e) la necessità di versare, solo per partecipare all'asta, una somma spropositata, pari ad euro del prezzo base (10% per cauzione e 15% per spese presunte);
- f) la necessità di attendere per molti mesi il decreto di trasferimento;
- g) la necessità di farsi carico, dopo l'attesa del decreto di trasferimento, della liberazione dell'immobile dal debitore;
- h) il rischio che solo in quella sede si scopra che il bene è occupato in forza di un contratto di locazione opponibile per alcuni anni;
- i) la necessità di provvedere in proprio all'effettiva cancellazione del pignoramento e delle ipoteche.

Questi fattori possono essere ininfluenti per uno speculatore, che svolge questa attività per professione e acquista il bene ad un prezzo notevolmente ribassato concludendo in ogni caso un affare: non certamente per un cittadino, abituato alle regole del mercato commerciale, che acquista l'immobile per uso proprio, lo paga il normale prezzo di mercato e, di norma, ha la necessità di essere immesso subito nel possesso, dovendo consegnare a sua volta il precedente immobile di sua proprietà che ha venduto per pagare il prezzo di aggiudicazione o non essendo in grado di pagare contemporaneamente il canone di locazione per la vecchia

abitazione e le rate del mutuo stipulato per il versamento del saldo prezzo.

Queste cause vanno quindi eliminate

### 3.3. La vendita delle quote indivise

Nel verificare lo stato delle procedure si era constatato che un numero significativo di procedure pendenti da molti anni dopo varie aste infruttuose avevano ad oggetto quote indivise. Questa situazione risultava una conseguenza del fatto che i precedenti giudici dell'esecuzione quando era pignorata una quota indivisa all'udienza *ex art. 600 c.p.c.*, a prescindere dalla condotta dei comproprietari non pignorati, provvedevano ad ordinare la vendita della quota. In molti casi queste procedure si esaurivano nella vendita del bene a prezzo irrisorio, spesso a malapena sufficiente a coprire le spese del giudizio, ad un comproprietario e talvolta ad uno speculatore (che poi provvedeva a regolare i rapporti con gli altri comproprietari). In altri casi, dopo molti anni di attività e ingenti spese da parte del creditore procedente, la procedura era abbandonata senza alcuna vendita.

### 3.4. Le attività inutili nell'ambito del processo esecutivo

I tempi del processo esecutivo sono gravemente pregiudicati dal fenomeno delle aste deserte determinato dalla mancata partecipazione dei cittadini. La lunghezza del processo esecutivo è tuttavia ulteriormente dilatata dallo svolgimento di numerose udienze nella fase iniziale della procedura che non sono richieste dalla legge e risultano del tutto inutili. Posto che l'esperto nominato per la stima del bene in se-

de esecutiva non è equiparabile al consulente nominato in un giudizio di cognizione, è pacifico che né la sua nomina né l'assunzione dell'incarico (e lo stesso svolgimento delle operazioni di stima) debbano avvenire nel contraddittorio delle parti. Ne consegue che l'udienza per la nomina dell'esperto nominato e l'udienza per il giuramento dell'esperto sono udienze del tutto inutili. Il giudice può nominare l'esperto fuori udienza contestualmente all'emissione del provvedimento con cui fissa la prima udienza, stabilendo che questi compaia dopo pochi giorni, senza la presenza delle parti, per l'accettazione dell'incarico e che depositi la perizia almeno trenta giorni prima dell'udienza inviandone copia a mezzo fax o posta a tutte le parti: la prima udienza è quindi destinata alla pronuncia dell'ordinanza di vendita. Questo significa che l'ordinanza di vendita può essere pronunciata entro sei mesi dal deposito della documentazione ipocatastale anziché dopo due anni come normalmente avviene. In un tribunale in cui iniziano ogni anno 600 nuove procedure esecutive significa inoltre che, evitandosi tre udienze per ogni procedura, si eliminano (ipotizzando che in ogni udienza siano trattate 20 procedure) 90 udienze: se tre sono i giudici dell'esecuzione ciò equivale al risparmio di tre udienze al mese per ciascuno di essi. In altri termini, nel tribunale che segue la prassi tradizionale non solo i tempi delle procedure si allungano di due anni, ma ogni giudice destina quasi un giorno di udienza alla settimana per svolgere attività inutili.

Un discorso analogo può farsi con riferimento alla fissazione, a seguito dell'asta deserta, di una nuova udienza per la pronuncia dell'ordinanza di vendita, ben potendosi, nel rispetto della ratio

della norma del codice, pronunciare subito l'ordinanza di vendita e fissare l'udienza per l'esame delle istanze di assegnazione soltanto nel caso di effettiva presentazione di tali istanze (circostanza estremamente rara).

#### 4. L'ELIMINAZIONE DELLE CAUSE DELL'ASSENZA DEI CITTADINI DALLE ASTE

##### 4.1. Realizzazione di un sistema d'informazione articolato su più livelli

###### a) informazione di primo livello

**P**er informazione di primo livello deve intendersi quella finalizzata a rendere edotti i cittadini di quali beni sono di volta in volta posti in vendita.

Essa deve essere strutturata in maniera tale da avere la più ampia diffusione possibile, con strumenti multi-livello, che siano in grado di raggiungere diverse fasce di destinatari, con mezzi diversi.

Qui di seguito sono indicati i diversi strumenti utilizzati dal Tribunale di Monza:

###### 1) *pubblicità su quotidiano di rilievo nazionale in pagina unica*

In primo luogo, tutti gli annunci – nessuno escluso – vengono pubblicati su quotidiani di rilievo nazionale, in date fisse – in genere ogni due mesi –, in unica pagina, dedicata esclusivamente agli annunci del Tribunale. In ogni pagina è già indicata la data della successiva inserzione.

La pubblicazione a data fissa e la inserzione di tutti gli annunci in unica pagina consentono ai cittadini di seguire efficacemente e con minima spesa tutte le vendite immobiliari del Tribunale.

Inoltre l'acquisto dello spazio pubblicitario a pagina intera, per

più pagine all'anno, consente di ottenere congrue riduzioni di prezzo.

Ulteriori risparmi in termini di costo derivano dalla possibilità, pubblicando tutti gli annunci nella stessa pagina, di non ripetere le modalità di presentazione delle offerte ad ogni annuncio, ma di indicarle una volta per tutte in cima alla pagina.

Gli annunci sono redatti secondo specifiche istruzioni dei giudici, con eliminazione di ogni riferimento a elementi non strettamente indispensabili, nello stile della normale pubblicità commerciale. Ciò, oltre a rendere l'annuncio più accattivante, è ulteriore fattore di abbattimento dei costi, che sono ridotti a circa un quinto rispetto ad un annuncio pubblicato secondo le precedenti prassi.

Il giornale interessato (*Il Corriere della Sera*) è stato scelto sulla base di una preventiva identificazione dei quotidiani aventi maggiore diffusione nella circoscrizione; tra queste testate si è poi scelta quella che offriva il minor costo per contatto (importo del costo complessivo della pagina diviso per il numero di lettori).

Gli immobili a destinazione commerciale o industriale ovvero anche abitativa ma di maggior pregio (di valore superiore a lire 500.000.000) sono altresì pubblicati in altra pagina unica sul *Sole 24 Ore*.

###### 2) *riproduzione e diffusione della pagina in 40.000 copie*

La pagina contenente gli annunci viene riprodotta in 40.000 copie poste in distributori fissi presso uffici postali, uffici giudiziari, uffici finanziari, e distribuita nelle principali stazioni ed in alcuni centri da personale di una società di servizi specializzata.

Il costo per la stampa e la distribuzione è di qualche decina di euro per ciascuna procedura.



3) *pubblicità su pagine regionali di due quotidiani in pagina unica*

La stessa pagina pubblicata su il *Corriere della Sera* è pubblicata, al fine di coprire diverse aree di lettori, a costi minimi, tra le pagine regionali de *La Repubblica* e de *Il Giornale*.

4) *Inserimento degli avvisi di vendita nelle caselle postali degli immobili adiacenti*

Il custode nominato dal Tribunale provvede tra l'altro a inserire, nelle caselle degli immobili adiacenti a quello in vendita, brevi volantini contenenti l'informazione che è in vendita un immobile nella via e l'invito a rivolgersi al custode.

Ciò consente da un lato di raggiungere utenti diversi dai lettori di quotidiani o di altri giornali; dall'altro di far giungere il messaggio ad utenti potenzialmente maggiormente interessati all'acquisto in quanto già abitanti nella zona

5) *pubblicazione degli annunci su rete Internet*

Tutti gli annunci della pagina vengono riprodotti altresì su sito Internet ([tribunaledimonza.net](http://tribunaledimonza.net))

È possibile accedere rapidamente agli annunci di maggior interesse per l'utente, attraverso una ricerca per località e per tipologia dell'immobile.

Il sistema consente una assoluta riservatezza per l'utente e le informazioni sono accessibili 24 ore al giorno.

6) *pubblicazione degli annunci su giornali free press*

Tutti gli annunci della pagina vengono riprodotti altresì sul quotidiano *City* distribuito gratuitamente in 200.000 copie nelle stazioni della metropolitana e sul quindicinale *QuiCasa* distribuito gratuitamente in 40.000 copie nei comuni del circondario.

**b) informazione di secondo livello: accesso alle ordinanze di vendita ed alle perizie mediante internet, a mezzo fax o posta**

**U**na volta che il cittadino abbia notato un annuncio di suo interesse, è necessario fornirgli le ulteriori informazioni che potrebbero interessargli e che sono contenute, sostanzialmente, nella ordinanza di vendita e nella perizia.

Quest'ultima, in particolare, è di assoluto rilievo: in essa il cittadino deve trovare una descrizione esauriente del bene, con l'indicazione di tutti gli elementi necessari per decidersi all'acquisto. In particolare nella perizia devono essere chiaramente esplicitati i criteri di stima, deve essere esattamente indicata la superficie, individuati i vincoli gravanti sul bene e non cancellabili con il decreto di trasferimento, quantificate l'ammontare annuo delle spese condominiali e le spese pregresse non pagate nell'ultimo biennio, precisato se l'immobile è occupato da terzi in base ad un contratto opponibile o se è stato assegnato ad un coniuge con provvedimento giudiziale, se risultano irregolarità urbanistiche e riportato ogni altro elemento incidente sulle possibilità di godimento o sfruttamento (ad esempio nel caso di aree edificabili deve essere verificato che non siano intervenute cessioni di quote di cubatura). È poi importante che le perizie siano redatte secondo un modello uniforme, allo scopo di renderle più leggibili e facilmente consultabili.

Questi obiettivi sono stati realizzati, a Monza, predisponendo uno schema vincolante di relazione e, per essere maggiormente certi della sua osservanza, si è imposto ai periti l'uso di un *software* gratuito che, acquisiti i dati,

consente al computer di scrivere automaticamente il testo della perizia, senza intervento del perito. Sia la perizia sia l'ordinanza di vendita – che contiene il prezzo e le altre condizioni – sono consultabili sul sito Internet e possono essere scaricate – cioè acquisite nel proprio computer, per essere poi visualizzate, stampate e archiviate – in ogni momento e gratuitamente.

Per coloro che non dispongono di un computer lo stesso provider gestisce un servizio di spedizione gratuita mezzo fax o posta attivabile telefonando ad un numero verde.

**c) istituzione dell'Ufficio Vendite Immobiliari**

**P**ur con le possibilità di acquisire la documentazione nei modi sopra indicati è inevitabile che alcuni preferiscano recarsi personalmente in Tribunale.

Allo scopo di evitare di sottoporre il cittadino alla necessità di dover fare la fila insieme con gli altri operatori (avvocati, periti ecc.) nella cancelleria esecuzioni ovvero nella cancelleria fallimenti, già notevolmente oberate di lavoro, si è creato un apposito ufficio, il quale funge da interfaccia tra il Tribunale e i cittadini interessati all'acquisto.

Tale ufficio, oltre ad altri compiti, come il ricevimento delle offerte, consente la consultazione, sei giorni su sette, ad orario pieno, delle perizie ed ordinanze e ne rilascia copia a richiesta.

L'ufficio svolge la sua attività sia per le vendite fallimentari che per le esecuzioni, consentendo al cittadino di avere un unico referente per ogni necessità.

Nel medesimo tempo costituisce un prezioso filtro per entrambe le cancellerie interessate, evitando che queste siano intasate da un flusso di utenti poco avvezzi alla

frequentazione degli uffici e quindi più impegnativi perché necessitano di maggiori attenzioni e disponibilità.

#### **d) modulo organizzativo per la gestione del sistema della pubblicità**

**A**l fine di evitare che l'introduzione di un sistema complesso di pubblicità (che vede coinvolti un provider per il sito internet, tre o quattro editori, uno stampatore per la riproduzione delle pagine dei giornali locali ed un altro operatore per la distribuzione delle copie tramite i contenitori fissi e presso le stazioni) creasse delle difficoltà ai legali dei creditori si determinassero degli errori o delle omissioni si è messo a punto un modulo organizzativo che prevede a carico del legale unicamente la compilazione e sottoscrizione di un modulo e il suo deposito in Cancelleria.

Per la stessa ragione il meccanismo è congegnato in modo che tutti i costi siano anticipati da un unico operatore (il provider) e alla parte sia inviata un'unica fattura coprente tutti i servizi.

Di seguito si descrive il modulo organizzativo:

- l'avvocato del creditore:
  - redige la prima bozza del testo dell'inserzione sull'apposito modulo indirizzato al provider e contenente in calce anche i dati per la fatturazione;
  - il modulo o è depositato in cancelleria o è inviato direttamente al provider mediante posta elettronica o fax;
- il provider:
  - verifica la corrispondenza del testo agli standard stabiliti a livello distrettuale, eventualmente lo reimposta e quindi lo redige su supporto informatico e lo invia al richiedente mediante posta

elettronica per presa visione e conferma;

- provvede quindi a scannerizzare perizia, ordinanza di vendita e scheda catastale se allegata alla perizia;
- il provider, assemblando le varie inserzioni secondo tipologie dei beni e luoghi in cui i beni si trovano, forma su supporto informatico la pagine dei quotidiani nazionali e locali e le invia ai rispettivi editori;
- il provider carica sul sito web del tribunale interessato le inserzioni, le copie delle perizie, delle ordinanze e delle schede catastali;
- il provider fa riprodurre la copia de *Il Corriere della Sera* in 40.000 ed incarica una società di servizi affinché provveda a ritirare le copie presso lo stampatore ed a distribuirle nei contenitori fissi collocati presso le varie sede del tribunale, gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e gli uffici postali centrali dei comuni con più di 20.000 abitanti. Lo stesso operatore provvede con frequenza quindicinale ad alimentare i contenitori ed organizza anche la distribuzione presso le principali stazioni ferroviarie e metropolitane comprese nel circondario. Cura inoltre la consegna alle banche che si sono dichiarate disponibili all'erogazione dei mutui per lo smistamento nelle rispettive agenzie.

Sia i vari editori, sia lo stampatore che la società che si fa carico della distribuzione fatturano al provider che emette un'unica fattura per ogni procedura: la fattura comprende il compenso spettante al provider per il servizio internet, il numero verde e il fax a richiesta, nonché pro quota il prezzo delle inserzioni sui quotidiani e il prezzo dei servizi di riproduzione delle pagine dei quotidiani e la loro distribuzione.

#### **e) minori costi della pubblicità**

**N**onostante la molteplicità delle forme pubblicitarie, i costi sono notevolmente ridotti rispetto alla pubblicità che prima veniva fatta: i costi complessivi a carico di ciascuna procedura per il complesso di queste forme di pubblicità ammontano infatti a meno di un terzo di quel che costava prima la sola pubblicazione di un annuncio isolato - senza quindi visibilità e senza efficacia - sul *Corriere della Sera*.

Ciò è possibile in primo luogo perché il prezzo di una pagina intera risulta molto inferiore all'equivalente spazio occupato da tanti annunci pubblicati separatamente; in secondo luogo per la nuova forma dell'annuncio, più breve e stringata, possibile grazie al sistema di non ripetere in ognuno di essi le modalità di presentazione delle domande e le altre notizie necessarie.

Il totale dei costi per la pubblicità di una vendita ammonta mediamente a euro 830 (euro 500 ca. per *Il Corriere della Sera* e *City*, euro 50 per la stampa e la riproduzione in 40.000 copie della pagina del *Corriere*, euro 50 per *La Repubblica* ed euro 50 per *Il Giornale*, euro 50 per *Qui Casa* ed euro 130 per il provider (compresi la gestione del sito internet e tutte le attività accessorie).

L'efficacia è però incomparabilmente superiore risultando del tutto evidente che è nettamente superiore il numero delle persone raggiunte attraverso una pubblicità che si articola su rete internet, quotidiani nazionali, quotidiani locali e riproduzione e distribuzione delle pagine dei quotidiani locali in decine di migliaia di copie presso uffici pubblici, uffici postali, stazioni ed altri luoghi di grande flusso.

#### 4.2. *L'adozione del sistema di vendita senza incanto*

**È** stata una scelta essenziale per eliminare le turbative d'asta.

Sono infatti i meccanismi della vendita con incanto, erroneamente ritenuta di maggior garanzia, che rendono possibili le turbative d'asta: nella vendita con incanto l'offerta non è irrevocabile e quindi gli offerenti possono mandare l'asta deserta senza perdere la cauzione depositata con la conseguenza, da un canto, che possono partecipare all'asta senza alcun rischio di perdita della cauzione anche soggetti che non hanno alcuna intenzione di acquistare ma intendono unicamente estorcere tangenti ad altri partecipanti e, d'altro canto, che sono sempre possibili accordi illeciti tra gli offerenti per "pilotare" al ribasso le aste al fine di assicurare ad uno di essi l'acquisto del bene a prezzo vile; nella vendita con incanto l'aggiudicazione non è definitiva in ragione dell'istituto dell'aumento del sesto che quasi mai si traduce nell'effettiva riapertura della gara ed invece è frequentemente utilizzato per estorcere denaro agli aggiudicatari.

Viceversa la vendita senza incanto, con le modalità adottate dal Tribunale di Monza, garantisce la massima trasparenza e la massima efficacia: nell'ordinanza di vendita è già fissata l'udienza per l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti il giorno successivo al termine per la presentazione delle offerte; l'ampia ed articolata pubblicità assicura, come si è visto, che per oltre il 70% dei lotti è presentata l'offerta, che nel 70% dei casi si procede a gara tra più offerenti e che i prezzi di aggiudicazione superano del 29% i valori base.

L'efficacia della vendita senza incanto nell'eliminare le turbative d'asta diviene ancora maggiore se

si adotta, come a Monza, un sistema di presentazione di offerte in una busta chiusa che non rechi all'esterno alcuna indicazione se non il nome del giudice e la data dell'asta, oltre ad uno pseudonimo dell'offerente, noto a lui solo. In tal modo si rende impossibile, prima dell'udienza, associare la busta ad una procedura (in udienza vi sono sempre non meno di 10-15 procedure) e si evitano quindi fughe di notizie in ordine alla esistenza di offerte per un determinato bene: in udienza, all'ora fissata nell'ordinanza di vendita, si presentano gli offerenti e ciascuno di essi identifica la propria busta e solo in quel momento si viene a conoscenza se per un lotto sono state presentate offerte.

Quando nel termine stabilito non pervengono offerte si pronuncia una seconda ordinanza di vendita operando una riduzione del prezzo minimo del 20%. Per effetto della maggiore appetibilità del bene e quindi dell'ampia partecipazione il prezzo di aggiudicazione risulta tuttavia quasi sempre superiore a quello originario.

#### 4.3. *Nomina del custode giudiziario per assicurare a chi intende acquistare un interlocutore per ulteriori informazioni e per poter visitare l'immobile*

**I**l custode giudiziario nella nuova prassi rappresenta la figura centrale dell'esecuzione immobiliare. Il custode giudiziario è specificamente previsto nel codice ma, tranne in pochi casi in cui ne è chiesta la nomina per l'incasso di canoni di locazione, nella gestione tradizionale delle procedure esecutive è sostanzialmente dimenticato. Il Tribunale di Bologna è stato il primo, alcuni anni fa, a introdurre la nomina

generalizzata del custode in tutte le procedure con risultati subito eccellenti.

Nel caso di Monza la consapevolezza della decisività di una figura come il custode è nata dal raffronto tra l'andamento delle vendite in sede fallimentare e l'andamento delle vendite in sede di esecuzione ordinaria: in una prima fase, in cui si erano unificate le forme di pubblicità ma nelle procedure esecutive non veniva nominato il custode, si era potuto rilevare che la maggiore efficacia della pubblicità dava risultati estremamente positivi in sede fallimentare e minimi in sede ordinaria. S'intuì allora che la spiegazione era da ricercarsi nel fatto che in sede fallimentare il potenziale interessato all'acquisto trovava nel curatore fallimentare un interlocutore che era in grado di fornirgli le informazioni richieste e soprattutto gli faceva visitare l'immobile. Per le vendite in sede di esecuzione ordinaria, l'interessato non poteva certo trovare questo interlocutore nella cancelleria, già oberata di lavoro, e soprattutto non poteva visitare l'immobile.

L'impossibilità di visitare l'immobile escludeva, sostanzialmente, tutti i cittadini dalle vendite giudiziarie: d'altro canto, è del tutto evidente che il cittadino che intende acquistare un'immobile per uso proprio non è disposto a farlo senza una preventiva visita; solo chi opera in un'ottica speculativa può comprare senza vedere il bene.

Ora in tutte le procedure esecutive del Tribunale di Monza si nomina il custode.

Egli è il referente principale degli interessati all'acquisto: il suo nome e numero di telefono compaiono nell'annuncio e consentono un immediato contatto. Il custode da tutte le informazioni necessarie, anche di carattere giuridico, fornisce copia della perizia

e ordinanza di vendita, e, soprattutto, accompagna gli interessati a visitare l'immobile.

L'attività del custode d'altro canto evita che migliaia di persone per effetto della più efficace possibilità si riversino sulla cancelleria per informazioni: si è calcolato che nel 2000 le persone che si sono rivolte ai custodi giudiziari sono state 18.000.

Il custode è nominato solitamente nella persona di professionista che svolge anche la funzione di curatore fallimentare.

Il compenso gli è liquidato soltanto a vendita avvenuta ed è calcolato in percentuale sul prezzo di realizzo (mediamente 1,5% con un tetto massimo, per gli immobili di valore oltre euro 500.000, di euro 5.000). Il compenso è prelevato dal prezzo di vendita senza alcuna anticipazione da parte dei creditori e comprende anche l'attività di liberazione dell'immobile e l'attività di predisposizione della bozza del progetto di distribuzione che lo stesso professionista redige nella qualità di consulente nominato al momento dell'aggiudicazione.

#### *4.4. Cauzione del 10% ed eliminazione del deposito per le spese*

**N**ell'ottica di non gravare il cittadino di adempimenti onerosi, il Tribunale al momento del deposito dell'offerta non richiede alcun versamento anticipato per le spese, prima dovuto invece nella misura del 15%. Per depositare l'offerta di acquisto è sufficiente quindi allegare, a titolo di cauzione, un assegno circolare di ammontare pari al 10 per cento del prezzo offerto.

Quanto alle spese si è ritenuto sufficiente il loro versamento da parte del solo aggiudicatario contestualmente al saldo prezzo posto che il pagamento delle imposte di registro e degli altri oneri fi-

scali è comunque successivo all'emissione del decreto di trasferimento. D'altro canto se l'aggiudicatario non provvedesse al versamento non si procederebbe all'emissione del decreto di trasferimento.

#### *4.5. Finanziamenti per il pagamento del prezzo garantiti con ipoteca sull'immobile aggiudicato*

**U**lteriore motivo che allontana gran parte dei potenziali acquirenti dalle vendite giudiziarie è la necessità di versamento in contanti dell'intero importo.

Le banche, infatti normalmente non finanziano gli acquirenti se questi non hanno altri beni da offrire in garanzia, perché per il mutuo richiedono un bene libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Il bene in asta è invece un bene che ha sempre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate solo con il decreto di trasferimento; ma questo può essere emesso solo se il prezzo è stato versato per intero: il classico circolo vizioso.

Il Tribunale, a seguito di numerosi incontri con le banche, ha invece definito (già nel 1998 per i fallimenti e nel corso del 1999 per le procedure esecutive) un percorso operativo in base al quale è ora possibile concedere tali mutui con garanzia ipotecaria sul medesimo bene acquistato all'asta.

Dopo aver profilato e sperimentato diverse soluzioni giuridiche (ad esempio il decreto di trasferimento condizionato), nella prassi si è privilegiata la emissione del decreto di trasferimento contestuale alla sottoscrizione ed erogazione del mutuo ed all'incasso del prezzo ed: in tal modo il Tribunale acquisisce l'assegno circolare dal funzionario della banca in presenza del notaio; consegna il decreto di trasferimento, conte-

nente l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e il notaio, acquisito il decreto, provvede alla sua trascrizione e alla immediatamente successiva iscrizione della ipoteca a garanzia del mutuo, così garantendo il grado della nuova iscrizione. In tal modo l'aggiudicatario mutuatario non entra mai in possesso del denaro, essendo l'assegno circolare direttamente intestato alla procedura esecutiva in forza di una delegazione di pagamento contenuta nel contratto di mutuo.

Il cittadino che si rivolge alla banca trenta giorni prima dell'asta ha diritto a che la banca concluda l'istruttoria prima dell'asta e, in caso di esito positivo, si impegni formalmente all'erogazione condizionatamente ovviamente all'avvenuta aggiudicazione. Ai fini dell'istruttoria la banca utilizza la perizia redatta nell'ambito della procedura e l'unica spesa che il richiedente deve sostenere è quella poco più che simbolica di euro 50.

Circa il 30% degli acquisti avviene oggi ricorrendo a finanziamenti erogati secondo questa modalità da 15 istituti.

#### *4.6. Eliminazione di gravosi adempimenti burocratici*

**P**er favorire la partecipazione dei cittadini occorre rendere il procedimento più semplice e meno gravoso possibile.

Vanno in questa direzione, oltre all'eliminazione dell'anticipazione delle spese, le seguenti misure:

– il versamento del prezzo avviene in ogni caso unicamente sul conto bancario intestato alla procedura: ciò anche per la quota di prezzo spettante al creditore fondiario mentre normalmente l'acquirente deve fare due versamenti, uno diretto al creditore fondiario e l'altro, per le spese e l'eventuale superiore, al Tribunale. La banca pres-



so cui è depositato il prezzo provvede poi subito al bonifico al creditore fondiario con valuta al medesimo giorno dell'incasso;

- il Tribunale provvede non solo a *ordinare* la cancellazione delle trascrizioni ed ipoteche, ma anche a *eseguirle* effettivamente, a spese della procedura, attuando, tramite un proprio ausiliario, i necessari adempimenti presso la Conservatoria. Il costo è nullo per la procedura, perché se non si provvedesse in tal modo, le spese di cancellazione dovrebbero comunque essere preventivamente dedotte dal prezzo d'asta, per compensare la differenza di valore di mercato rispetto a un immobile di caratteristiche simili, ma privo di formalità pregiudizievoli; è allora economicamente neutro per la procedura includere tali spese nel prezzo, incassarle con il saldo e poi erogarle successivamente per effettuare la cancellazione. Vi è anzi un lieve vantaggio, perché le spese, nel dedurle dal prezzo, dovrebbero essere considerate secondo tariffe di mercato (del notaio o del professionista che dovrebbe provvedere); mentre il Tribunale agisce sulla base di un tariffario concordato con i propri ausiliari, che comporta un notevole abbattimento dei costi;
- emesso il decreto di trasferimento (in genere entro 15 giorni dal versamento del prezzo), e registrato, si provvede ad inviare all'acquirente la copia autentica del medesimo al suo domicilio, evitando (anche nell'interesse della Cancelleria) la necessità di successivo accesso al Tribunale;
- con il decreto di trasferimento si ordina la cancellazione anche delle ipoteche eventualmente iscritte dopo la trascrizione del pignoramento: si trat-

ta di ipoteche certamente inopponibili all'acquirente, ma se questi, successivamente, vuole accedere ad un mutuo con garanzia ipotecaria o rivendere l'immobile non può di fatto farlo senza prima ottenere la loro cancellazione. L'ordine di cancellazione in sede di decreto di trasferimento elimina in radice ogni problema.

Va rilevato che l'emissione del decreto di trasferimento entro 15 giorni dal pagamento del saldo prezzo così come la cancellazione delle ipoteche successive al pignoramento sono possibili in quanto la bozza del decreto di trasferimento, previa aggiornamento delle visure ipotecarie, è effettuata da un ausiliario nominato dal giudice dell'esecuzione. È lo stesso ausiliario che provvede a predisporre materialmente il Modello F23 per il pagamento dell'imposta di registro ed a effettuare la trascrizione del decreto e le cancellazioni di tutti i gravami.

#### 4.7. Liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario

**P**er il cittadino che intende acquistare un immobile per uso proprio è estremamente importante poter contare su dei tempi certi ai fini dell'immissione nel possesso. Si tenga al riguardo presente che molto spesso per pagare il prezzo d'aggiudicazione il cittadino ha venduto l'immobile dove abitava prima e si trova quindi nella condizione di doverlo a sua volta subito liberare. In altri casi ha sottoscritto un mutuo e, se non entra subito in possesso del bene acquistato, si trova a dover pagare contemporaneamente le rate del mutuo e il canone di locazione della vecchia abitazione.

Prima che si introducesse la nuova prassi nel Tribunale di Monza passavano, dal versamento del

prezzo, oltre sei mesi prima che venisse emesso il decreto di trasferimento, questo ritornasse dall'Ufficio del Registro e l'acquirente potesse finalmente ottenere copia esecutiva. A quel punto doveva quasi sempre rivolgersi ad un avvocato per avviare la procedura di esecuzione sostenendo i conseguenti costi e soltanto dopo un notevole ulteriore lasso temporale riusciva ad ottenere la consegna del bene.

Questa situazione era una delle cause che disincentivava fortemente la partecipazione dei comuni cittadini alle aste. Il valore di realizzo del bene peraltro ne avrebbe peraltro comunque fortemente risentito: nel normale mercato immobiliare quando si vende un immobile come libero s'intende con tempi certi di consegna; un immobile occupato, pur in presenza di un titolo esecutivo, non ha il valore di un immobile libero. La conseguenza era quindi che l'incertezza sui tempi di liberazione degli immobili incideva in modo molto negativo sulle concrete possibilità di soddisfacimento dei propri crediti da parte dei creditori.

La nomina generalizzata del custode giudiziario ha consentito di superare questo stato di cose. Con la nomina del custode giudiziario il debitore, come si evince dall'art. 559 c.p.c., può continuare ad abitare nell'immobile soltanto in quanto a ciò espressamente autorizzato dal giudice. Da ciò consegue che il giudice dell'esecuzione può disporre l'immediata liberazione dell'immobile e l'ordinanza ha direttamente efficacia esecutiva. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con la risalente ma mai disattesa sentenza n. 744 del 31 marzo 1949, che rimane ad oggi l'unico precedente noto in argomento e che è stato ripreso negli anni novanta nell'elaborazione giurisprudenziale del Tribunale di Bologna. La Cassazione ha sancito



to che *“l’ordinanza che dispone la sostituzione di altra persona al debitore nelle funzioni di custode dei beni pignorati è per se stessa esecutiva in quanto impone senz’altro al debitore di consegnargli la cosa custodita. Pertanto l’immissione in possesso effettuata a mezzo di ufficiale giudiziario del nuovo custode nei confronti del debitore, previa notifica dell’ordinanza e del precetto di rilascio non integra gli estremi di uno spoglio in danno del debitore medesimo”*.

A Monza in tutte le procedure esecutive, subito dopo la pronuncia dell’ordinanza di vendita, il custode giudiziario provvede a notificare l’atto di precetto ed avvia quindi la procedura per la liberazione dell’immobile. In concreto la liberazione effettiva è sempre successiva alla data dell’aggiudicazione ed il risultato è che il debitore si vede costretto a lasciare il bene quando questo è ormai venduto e sono trascorsi circa sei mesi dalla notifica del precetto mentre l’acquirente viene immesso nel possesso in prossimità del pagamento del prezzo e senza doversi fare carico di particolari attività.

In questo modo le vendite giudiziarie effettivamente rispondono alle aspettative del normale mercato immobiliare, condizione essenziale per la loro efficienza.

## 5. L’ELIMINAZIONE DEL PROBLEMA DELLE QUOTE INDIVISE

**I**l problema delle quote indivise è stato eliminato ponendo i comproprietari non pignorati nell’alternativa di manifestare la volontà di acquisto della quota alla prima udienza o subire il giudizio di divisione che di regola sfocia nella vendita dell’intera unità immobiliare.

A tal fine il provvedimento di fis-

sazione della prima udienza contiene un espresso avviso ai comproprietari sulla loro facoltà di presentare offerta di acquisto e sull’orientamento del Tribunale di procedere di norma, in assenza di offerte, al giudizio di divisione.

In questa ottica nel quesito allo stimatore è previsto che, ove si tratti di quote, debba essere fatta una valutazione anche dell’intero bene (nella prospettiva della vendita unitaria) e si debba precisare se esso sia o meno comodamente divisibile.

Quando i comproprietari alla prima udienza manifestano la volontà di acquistare viene fissata a breve la vendita della quota indivisa di norma con pubblicità semplificata.

Se invece i comproprietari non compaiono o comparando non dichiarano di voler acquistare la quota (oppure non depositano l’offerta nel termine concesso) il giudice, ai sensi dell’art. 600 c.p.c., concede sempre il termine di 4 mesi per l’introduzione del giudizio di divisione disponendo l’instaurazione del contraddittorio anche nei confronti dei creditori iscritti non intervenuti e i creditori con diritti iscritti sulle quote non pignorate (affinché possano intervenire e, nel caso di vendita dell’intero bene con conseguente cancellazione di tutte le formalità, possano far valere il loro diritto sulla parte del ricavato che andrebbe restituita al comproprietario non esecutato) motivando con riferimento al fatto che, in mancanza di un interesse dei comproprietari, una quota indivisa non è concretamente collocabile sul mercato se non a prezzo vile.

I giudizi di divisione è estremamente rapido in quanto non si verifica mai alcuna contestazione sulla sussistenza del diritto allo scioglimento della comunione e quindi lo scioglimento è pronunciato in prima udienza con ordinanza ai sensi dell’art. 785 c.p.c.

Nella stessa udienza quando il bene non è comodamente divisibile (nella quasi totalità dei casi posto che di norma è pignorata una unità immobiliare per la cui divisione sarebbero necessarie opere murarie), non risultando mai contestazione sul punto, si dispone la vendita dell’immobile con ordinanza ai sensi dell’art. 788 c.p.c..

Per assicurare che queste siano le normali scadenze temporali del giudizio nelle tabelle del Tribunale è previsto che i giudizi di divisione promossi ai sensi dell’art. 600 c.p.c. siano automaticamente assegnati agli stessi magistrati che svolgono le funzioni di giudice dell’esecuzione nelle procedure esecutive interessate.

Avvenuta la vendita ed effettuate le cancellazioni delle formalità, prelevando le somme occorrenti dal ricavato, si provvede contestualmente alla ripartizione dello stesso tra i comproprietari (ed eventualmente i creditori iscritti intervenuti nel giudizio di divisione) ed alla distribuzione della somma spettante al comproprietario pignorato tra il creditore precedente e i creditori intervenuti nella procedura esecutiva. La durata media del giudizio di divisione è di 6-8 mesi.

L’espropriazione delle quote pignorate avviene quindi in tempi e con risultati in termini di realizzo pienamente in linea con quelli delle normali unità immobiliari.

## 6. QUANTITÀ ED EFFICIENZA DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI: L’ELIMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ INUTILI E LA DELEGA DI ATTIVITÀ AD AUSILIARI

**L**’esperienza ha inequivocabilmente dimostrato che prassi come quelle elaborate a Bologna ed a Monza sono

idonee a collocare il bene pignorato sul mercato rapidamente ed al suo giusto prezzo.

Ma ai fini di risultati soddisfacenti sul piano dell'efficienza va affrontato il problema della quantità delle procedure esecutive immobiliari. Non muterebbe molto nella sostanza se si introducessero le nuove prassi senza un piano organico di rapido smaltimento dell'arretrato (ad esempio due anni) e la contestuale determinazione di un bilancio positivo dei flussi (che consenta di non accumulare più arretrati nel futuro).

Il problema si pone più precisamente sotto due profili.

In molti tribunali risultano ferme migliaia di procedure: il perseguimento di un obiettivo di efficienza impone di agire per l'eliminazione dell'arretrato in tempi brevi (nel caso di Monza in circa un anno e mezzo tre giudici, destinati prevalentemente alla procedure fallimentari, hanno eliminato l'arretrato di oltre 3.000 procedure; attualmente, fatta eccezione per le procedure rimaste congelate per accordo tra le parti, le vendite riguardano procedure iniziate nell'ultimo anno e la durata complessiva delle nuove procedure in cui non intervengano accordi tra le parti è scesa sotto i 18 mesi).

La messa in moto di migliaia di procedure determina di per sé un enorme aumento di attività.

La maggiore efficienza delle procedure provoca un ulteriore grande aumento di attività: nel caso di Monza si è ad esempio passati da 40 decreti di trasferimento e 40 progetti di distribuzione all'anno a 500 decreti di trasferimento e 500 progetti di distribuzione.

È evidente che, ponendo come dato di partenza, ragionevolmente non modificabile nel breve periodo, che non vi saranno aumenti del numero dei magistrati e del personale di cancelleria, questi risultati mai potrebbero essere rag-

giunti senza modificare le modalità di gestione delle procedure esecutive.

L'ottica deve essere quindi del modulare le procedure esecutive, nei limiti ovviamente consenti dalla legge, per reperire le indispensabili risorse.

Ciò può avvenire soltanto in due modi: eliminando attività non strettamente necessarie; delegando a terzi molte delle altre attività e comunque avvalendosi dell'ausilio di terzi per il loro compimento.

### 6.1. *L'eliminazione di attività non necessarie*

**R**ichiamando in parte quanto precedentemente già detto, sotto il primo profilo va rilevato che la riduzione da quattro-cinque ad una delle udienze necessarie per pervenire alla pronuncia dell'ordinanza di vendita (a seguito della nomina dell'esperto per la stima fuori udienza, nonché con l'invio delle perizie, a sua cura, alle parti prima della prima udienza) consente una enorme liberazione di risorse: Nel tempo, infatti, in cui un giudice, che opera secondo lo schema usuale, è pervenuto all'ordinanza di vendita in 20 procedure, il giudice, che opera secondo la nuova prassi, perviene alla pronuncia di 100 ordinanze di vendita; nel tempo in cui il primo giudice ha pronunciato 100 ordinanze di vendita il secondo ne ha pronunciate 500.

In caso di asta deserta, se si adotta la prassi di pronunciare la nuova ordinanza di vendita nella stessa udienza e di fissare l'udienza per l'esame delle istanze di assegnazione del bene soltanto nel caso in cui queste pervengano effettivamente (il che è rarissimo), si dimezza il numero delle udienze successive alla prima.

Nel Tribunale di Monza si è compiuto un ulteriore passo per ra-

zionalizzare l'uso del tempo disponibile per le udienze: si è stabilito che non sono concessi rinvii ad altra udienza per pendenza di trattative o di piani di rientro tra le parti (questo tipo di rinvio il codice non lo prevede né per il processo di cognizione né, tantomeno, per il processo esecutivo) ma, su richiesta di tutti i creditori con titolo, si dispone, in via analogica rispetto alla previsione della sospensione concordata del processo di cognizione *ex art.* 296 c.p.c., la concessione di una sola sospensione da un minimo di 12 mesi ad un massimo di 24 mesi (con facoltà del creditore di chiedere la fissazione immediata in caso di mancato rispetto degli accordi da parte del debitore). Attualmente, circa un 30% delle procedure esecutive si ferma in questo modo alla prima udienza: la grande maggioranza è destinata all'estinzione al termine del periodo di sospensione. A tale esito, a differenza di prima, si perviene togliendo i relativi fascicoli dal flusso delle udienze, con notevole alleggerimento del lavoro e con il risultato di mettere a disposizione del giudice udienze libere da utilizzare per altre procedure o per altre attività (calcolando in 30 i fascicoli per udienza e mediamente in 4 le udienze di mero rinvio, tenendo conto che il 30% delle nuove procedure sospese corrisponde a circa 200 procedure sospese all'anno, il tempo udienza liberato è di circa 26 udienze all'anno, ossia quasi tre udienze al mese).

Posto che con l'adozione delle nuove prassi si vendono circa il 70% dei lotti in prima asta e la restante parte in seconda asta (queste sono le percentuali pressoché identiche del Tribunale di Monza e del Tribunale di Bologna), si può calcolare che mediamente, per la definizione delle procedure esecutive occorrono 1 udienza *ex art.* 569 c.p.c., 1,3

udienze di vendita e 1 udienza per l'esame del progetto di distribuzione. Questo significa che con le nuove prassi un giudice, dedicandosi solamente alle esecuzioni immobiliari e tenendo tre udienze alla settimana, potrebbe, senza delega ai notai, definire da solo 800 procedure esecutive, mentre lo stesso giudice, cadenzando le udienze secondo la prassi usuale, avrebbe una potenzialità di definizione non superiore a 140 procedure.

In altri termini, a pari di percentuali di aste con esito positivo, la differente modulazione delle udienze fa sì che il lavoro di un magistrato è equivalente, sul piano della definizione delle pendenze, a quello di sei magistrati: l'incidenza è quindi pari al potenziamento dell'organico dell'ufficio di cinque unità.

Questi conteggi, ovviamente approssimativi, rendono l'idea del concreto impatto sull'efficienza di una modulazione razionale del processo esecutivo nella prospettiva dell'eliminazione di attività non necessarie.

Questi rilievi valgono anche per l'ipotesi in cui si opti per la delega ai notai, posto che in ogni caso la delega, con la modulazione prospettata, la si può fare in prima udienza anziché dopo 3 o 4 udienze.

### **6.2. La delega di attività e il ricorso ad ausiliari per il compimento di atti**

L'eliminazione di udienze non necessarie non è tuttavia sufficiente per assicurare la realizzazione di efficaci programmi di definizione degli arretrati. L'aumento delle procedure trattate e soprattutto l'aumento delle procedure in cui si perviene effettivamente alla vendita (passando dal 10-20% di aste con esito positivo al 60-70%) determina un aumento speculare di attività a

cui il giudice non avrebbe la possibilità di far fronte da solo.

Nel caso di Monza, come già detto, non sarebbe stato possibile che tre giudici destinati prevalentemente al fallimentare fossero in grado di mettere in moto in un solo anno centinaia di procedure, pronunciare mille ordinanze di vendita, svolgere 760 aste, vendere 500 immobili, emettere 500 decreti di trasferimento e, infine, redigere, approvare ed eseguire i conseguenti progetti di distribuzione, senza avvalersi dell'opera di ausiliari.

Avrebbero dovuto arrendersi e rinunciare al progetto di eliminazione di tutto l'arretrato entro due anni e di riduzione, nello stesso termine, dei tempi del processo a meno di 18 mesi. Questo non è accaduto e gli obiettivi sono stati pienamente raggiunti.

Nella prassi di Monza le attività svolte da ausiliari (alcune di competenza della Cancelleria) sono essenzialmente le seguenti:

- a) *preesame della documentazione ipocatastale e preverifica delle pubblicazioni degli avvisi e delle notificazioni del creditore a debitore, agli eventuali comproprietari e ai creditori iscritti*

I provvedimenti di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. vengono stampati (con un programma informatico che assicura la rotazione degli esperti) e sottoscritti entro ca. 15 giorni dal deposito della documentazione ipocatastale in base ad elenchi trasmessi dalla Cancelleria e senza quindi un esame preventivo dei fascicoli da parte dei giudici. Il primo esame lo effettua, compilando un apposito schema, il perito nominato per la stima il quale, in caso di anomalie o comunque di dubbi, notifica immediatamente il giudice e, a mezzo fax, il creditore inte-

ressato. La verifica definitiva si compie in sede di prima udienza: viene compilato, con la collaborazione anche degli avvocati, un verbale già strutturato il cui riempimento consente di verificare puntualmente la completezza degli adempimenti formali. Questo *modus procedendi* consente di tenere la prima udienza, in cui viene pronunciata l'ordinanza di vendita, entro 4-6 mesi dal deposito della documentazione ipocatastale

- b) *predisposizione della bozza della comunicazione del cancelliere del provvedimento ex art. 569 c.p.c.*

Il programma utilizzato dai periti per la redazione informatica delle perizie di stima contiene anche lo schema della comunicazione del cancelliere ex art. 485 c.p.c. Il perito provvede ad estrarre dalle notificazioni effettuate dal creditore precedente tutti gli indirizzi occorrenti e li riporta nella bozza della comunicazione che trasmette quindi subito alla Cancelleria per la firma da parte del cancelliere e la notificazione ai destinatari unitamente ai provvedimenti ex art. 569 c.p.c. La bozza della comunicazione è anche su supporto floppy e quindi può essere archiviata per le successive comunicazioni, fatti salvi ovviamente gli aggiornamenti per i creditori successivamente intervenuti.

- c) *predisposizione dell'ordinanza di vendita*

Alla prima udienza il giudice nell'apposito spazio del verbale si limita a fissare l'udienza per l'esame delle offerte, il prezzo base e i rilanci minimi in caso di gara. Posto che nella stessa udienza viene nominato il custode giudiziario questi nei giorni immediatamente successivi provvede a redigere la bozza dell'ordinanza di vendita ed a portarla alla firma del giudi-

ce. L'ordinanza di vendita è in realtà strutturata in due parti: una è fissa e contiene le condizioni generali della vendita e la previsione delle modalità di presentazione delle offerte e degli adempimenti pubblicitari; l'altra contiene la descrizione del bene con tutti i dati catastali, la data della vendita, il prezzo base e i rilanci. Questa seconda è quella che predisporre il custode. Ultimamente, posto che il programma informatico per la redazione delle perizie redige automaticamente anche la seconda parte dell'ordinanza di vendita lasciando in bianco solo il prezzo base e i rilanci e che il perito deposita la bozza insieme alla perizia, è sempre più frequente che l'ordinanza sia completata e firmata dal giudice direttamente in udienza;

d) *predisposizione dell'ordinanza di liberazione dell'immobile*

Il custode giudiziario, contestualmente alla bozza dell'ordinanza di vendita, redige anche la bozza dell'ordine di liberazione dell'immobile;

e) *predisposizione di parte del verbale dell'udienza di vendita*

Il custode giudiziario predisporre per l'udienza di vendita la parte del verbale modulare che contiene l'elenco di tutte le notificazioni e di tutte le pubblicità effettuate e la parte del provvedimento di aggiudicazione contenente i dati identificativi dell'immobile;

f) *adempimenti post-vendita*

L'ausiliario, appositamente nominato in calce al provvedimento di aggiudicazione, provvede ai seguenti adempimenti:

– invia all'aggiudicatario raccomandata con indicate le coordinate del conto bancario su cui deve essere versato il saldo prezzo indicandone l'ammon-

tare unitamente a quello dovuto per imposte;

- aggiorna le visure ipocastali e provvede a redigere la bozza del decreto di trasferimento;
- predisporre i modelli F 23 per il pagamento dell'imposta di registro o i modelli F 24 per l'IVA, ove prevista;
- effettua la trascrizione del decreto di trasferimento;
- presenta alla Conservatoria dei R.R.I.I. le istanze di liquidazione delle cancellazioni dei gravami e provvede quindi alle cancellazioni anticipando i relativi importi;
- invia all'acquirente, a mezzo posta, copia autentica del decreto di trasferimento

g) *predisposizione del progetto di distribuzione*

Con il provvedimento di aggiudicazione viene direttamente fissata a circa 4 mesi l'udienza per l'esame del progetto di distribuzione e il custode giudiziario (che di norma è un commercialista o un ragioniere essendo stato scelto nell'elenco dei curatori fallimentari) viene nominato consulente per la predisposizione della bozza del progetto. I creditori inviano al consulente a mezzo fax copia delle note di precisazione dei crediti con la relativa documentazione, mentre l'originale viene depositato direttamente in udienza. Il consulente opera in base ad una analitica circolare in cui sono state affrontate tutte le problematiche ed in particolare quelle attinenti all'art. 2855 c.c. Il consulente sollecita tutte le integrazioni di documentazione necessarie e redige quindi, su modelli uniformi, la bozza del progetto di distribuzione inviandola a tutti i creditori ed al debitore a mezzo fax o posta in tempo utile per l'esame prima dell'udienza e per le eventuali osservazioni. In questo modo la quasi totalità dei progetti di distribuzione è approvato direttamente

all'udienza già fissata all'atto dell'aggiudicazione.

Va rilevato che questo modo di procedere evita tra l'altro alla Cancelleria di dover notificare il provvedimento di fissazione dell'udienza per l'esame del progetto di distribuzione in quanto la fissazione della data in udienza di aggiudicazione evita la necessità di ulteriori comunicazioni. Si deve inoltre aggiungere che all'udienza (ma spesso già antecedentemente) i creditori depositano la dichiarazione sulle modalità di pagamento delle somme utilizzando l'apposito modulo che nella parte superiore contiene le coordinate del conto bancario del creditore per il relativo bonifico e nella parte inferiore la bozza dell'ordine di pagamento. All'udienza il giudice, contestualmente alla dichiarazione di approvazione del progetto di distribuzione, firma gli ordini di pagamento. Nei giorni immediatamente successivi la Cancelleria trasmette copia del progetto di distribuzione con tutti gli ordini di pagamento alla banca presso cui è depositato il ricavato della vendita affinché provveda all'effettuazione dei bonifici.

## 7. EFFETTI DIRETTI ED EFFETTI INDOTTI DELLA MAGGIORE EFFICIENZA DELLE VENDITE GIUDIZIARIE

Con riferimento al profilo quantitativo, l'esperienza offre un ulteriore elemento di riflessione: a seguito delle innovazioni introdotte con la conseguente maggiore efficienza delle vendite, risultano in misura, ancora maggiore, aumentate le procedure che si definiscono per estinzione a seguito di accordo tra le parti ed ancora prima per inefficacia del pignoramento in conseguenza del mancato deposito dell'istanza di vendita. Le



procedure che si definiscono in tal modo sono circa il doppio di quelle che si concludono con la vendita del bene e la distribuzione del ricavato.

La ragione è ovvia: una parte significativa degli esecutati non pagavano non perché si trovassero nell'impossibilità di pagare ma perché contavano sullo stato di sostanziale paralisi e sulla loro esorbitante lunghezza.

L'improvvisa accelerazione delle procedure e, soprattutto, la circostanza che in un anno circa dal deposito dell'istanza di vendita si perviene alla vendita dell'immobile, ha stroncato queste condotte speculative. E ben maggiore risulterebbe l'effetto se si considerassero le posizioni di sofferenza che si chiudono ancora prima del pignoramento. Al riguardo, numerosi avvocati ce ne hanno dato conferma con riferimento al mancato pagamento di spese condominiali.

Questo significa che l'adozione di misure, che in modo organico perseguono un obiettivo di efficienza, innesca un processo virtuoso. Significa, nel contempo, che, senza una strategia razionale che intervenga su tutti i punti critici del sistema, individuando le misure necessarie per dare efficienza, difficilmente si ottengono risultati apprezzabili.

## 8. LA QUESTIONE DELLA DELEGA AI NOTAI

I giudici del Tribunale di Monza hanno escluso di avvalersi della delega ai notai in quanto la scelta fondamentale compiuta per bonificare le vendite giudiziarie da gravi fenomeni di turbativa d'asta è stata quella di optare sempre per la vendita senza incanto e il legislatore ha previsto la possibilità di delega ai notai unicamente per la vendita per incanto (anche se nel disegno di legge

in corso di esame è prevista l'estensione alla vendita senza incanto).

Va peraltro rilevato che in molti tribunali non si sono per nulla prese in considerazioni le indicazioni emergenti dalle nuove prassi nella convinzione che la delega ai notai potesse risolvere ogni problema.

L'esperienza sta dimostrando che si è trattato di un'illusione sorta dalla mancanza di una vera analisi delle cause del non funzionamento delle procedure esecutive. Certamente la delega di una parte degli adempimenti della procedura ad un notaio può essere utile per sgravare il giudice e quindi è indubbiamente positivo che il legislatore abbia introdotto questa possibilità ampliando il novero delle soluzioni organizzative. Ma se la pubblicità non è effettuata in modo efficace e non vi è un custode che organizzi, da parte degli interessati, le visite degli immobili in vendita, così davanti al notaio, come davanti al giudice, la maggior parte delle aste andrà deserta e i prezzi di aggiudicazione finale saranno notevolmente inferiori rispetto a quelli realizzabili in una normale dimensione di mercato.

In altri termini per imprimere efficienza alle procedure esecutive non basta sostituire parzialmente il giudice con il notaio ma occorre incidere sui meccanismi di collocazione del bene sul mercato.

In questa prospettiva, le nuove prassi, tendenti ad aggredire alla radice le cause dell'inefficienza delle esecuzioni immobiliari, si integrano perfettamente anche con la delega ai notai: il giudice può delegare al notaio parte delle operazioni e nel contempo stabilire forme di pubblicità efficaci e nominare un custode giudiziario che organizzi tra l'altro le visite all'immobile di tutti gli interessati. Ma questo non accade nella maggioranza degli uffici con la conse-

guenza che la delega ai notai ha, per i creditori, l'unico effetto di aumentare i costi senza una sostanziale diminuzione della aste deserte e senza quindi un reale miglioramento dei valori di realizzo degli immobili.

## 9. LA QUESTIONE DEI COSTI DEL PROCESSO ESECUTIVO

L'inefficienza del processo esecutivo, oltre a determinare una drastica perdita per la riduzione dei valori di realizzo degli immobili e l'incidenza degli oneri finanziari per la durata della procedura, si risolve in un aumento delle spese che i creditori devono anticipare e questo soprattutto in conseguenza del susseguirsi di aste deserte.

Sono quindi di tutta evidenza i benefici portati dalle nuove prassi.

Tuttavia un timore, che talvolta è manifestato rispetto alle nuove prassi (e spesso proprio da operatori che lavorano in contesti caratterizzati da grave inefficienza), attiene ai costi che il creditore dovrebbe sostenere ed in particolare la spesa per la pubblicità e il compenso del custode giudiziario. Si tratta di un timore del tutto infondato che nasce dall'assenza di una qualsiasi razionale valutazione economica.

Quanto ai costi della pubblicità si è già rilevato precedentemente che essi si sono ridotti in termini assoluti (anche senza considerare la precedente reiterazione delle pubblicità per effetto delle aste deserte) ma che soprattutto la loro incidenza economica va valutata alla luce dell'incomparabile maggiore efficacia.

Analoghe considerazioni valgono per il compenso del custode. Il compenso del custode non è anticipato dal creditore, è contenuto rispetto all'entità del lavoro richiesto al professionista ed alle difficoltà che spesso insorgono e



soprattutto risulta irrisorio se raffrontato alla valorizzazione del bene che la sua attività comporta (basta un solo rilancio per pagare tutto il compenso).

È opportuno quindi per fugare ogni dubbio procedere a qualche osservazione più puntuale.

Il custode giudiziario nella prassi monzese ha diritto al compenso soltanto a vendita avvenuta e il compenso è calcolato a percentuale sul prezzo di aggiudicazione (mediamente 1,5%: 2,5% nello scaglione fino a euro 50.000, 2% da euro 50.000 a euro 100.000, 1% da euro 100.000 a euro 150.000 e via via decrescendo fino a 0,25% da euro 350.000 a euro 500.000 e nessuna percentuale oltre tale tetto). Ora, prima che fosse generalizzata la nomina del custode, a Monza l'80% delle aste andavano deserte e gli immobili erano venduti, dopo 6-7 anni, ad un prezzo inferiore al suo valore dal 30 al 50%. Attualmente gli immobili, principalmente per effetto della nomina in tutte le procedure dei custodi giudiziari (che assicurano una pubblicità integrativa e soprattutto la possibilità di visitare il bene), sono venduti in prima asta nella misura del 70%. Gli altri sono venduti in seconda asta. Il prezzo realizzato supera mediamente di oltre euro il prezzo base d'asta.

Questo significa che, ad esempio, un appartamento con prezzo base di euro 200.000 che, con le modalità di gestione del processo precedenti sarebbe stato venduto sicuramente a meno di euro 150.000 dopo circa 6-7 anni (e con un costo per reiterate pubblicità sicuramente superiore al compenso del custode), ora viene aggiudicato in un anno a euro 250.000. In altri termini per un immobile di euro 200.000 ogni asta deserta, per effetto dell'abbattimento del 20%, "costa" ai creditori (nonché al debitore) euro 40.000. Il compenso del custode su un prezzo di realizzo di euro 250.000 ammonta ad euro 3.000, di poco superiore ad un solo rilancio. Ma questo costo di euro 3.000, non anticipato dai creditori, ha consentito (sulla base dei dati statistici) un realizzo superiore di almeno euro 100.000.

A ciò si deve aggiungere che il custode giudiziario, assumendo la veste di consulente tecnico e senza alcun ulteriore compenso, redige la bozza del progetto di distribuzione. Senza l'ausilio dei consulenti non sarebbe possibile che tre giudici, destinati principalmente al fallimentare, in un anno depositino 500 progetti di distribuzione, tutti entro 60 giorni dal pagamento del prezzo e tutti

redatti applicando rigorosamente l'art. 2855 c.c. con i complessi calcoli che ciò comporta. Nella valutazione economica anche questo assume notevole rilevanza, tenuto conto che altrimenti non si sarebbe potuto attuare lo smaltimento dell'arretrato in un solo anno e ridurre i tempi per la definizione delle nuove procedure al di sotto dei 18 mesi.

## 10. CONCLUSIONI

Le esperienze dei tribunali che hanno innovato le modalità di gestione delle procedure esecutive immobiliari dimostrano che è possibile, con riferimento a questo settore della giustizia civile, dare effettiva attuazione al principio della ragionevole durata del processo e più in generale assicurare l'efficienza in linea con i parametri europei senza attendere riforme legislative e senza, pur auspicabili, potenziamenti delle risorse umane e materiali a disposizione.

La chiave di volta è nell'uso pieno da parte dei giudici dei poteri che la legge loro attribuisce operando in una prospettiva anche di risultato e quindi valutando le scelte non solo secondo criteri di legittimità ma anche di razionalità tecnica. ■

