

LE RIFORME IN TEMA DI ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

a cura di Simone Luchini

Articolo apparso su Il Settimanale de ilQI, n. 114 del 5 settembre 2015

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

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

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

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

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

RIFERIMENTI NORMATIVI

L. 132 del 6 agosto 2015, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria", GU n. 192 del 20 agosto 2015.

Giusto per inquadrare i riferimenti normativi, il d.l. n. 83 è stato pubblicato in GU n. 147 del 27 giugno 2015, poi convertito in legge, con piccole modifiche, in data 5 agosto 2015 come l. n. 132 del 6 agosto 2015, pubblicata in GU n. 192 del 20 agosto 2015. Ha ad oggetto "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria" e consta, per la parte che andrò a riassumere per sommi capi, di modifiche al codice civile, al codice di procedura civile, alle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, alla legge n. 221/2012 (processo civile telematico), al d.P.R. n. 1229/1959 ed al d.P.R. n. 115/2002. L'applicazione delle norme riguarderà, salvo diversamente indicato nelle singole disposizioni, tutti i procedimenti pendenti. In alcuni casi invece l'applicazione delle varie modifiche riguarderà solo le procedure esecutive iniziate successivamente all'entrata in vigore del decreto (27 giugno 2015). Anche i tempi dell'entrata in vigore sono diversi (in certi casi successivamente all'emanazione del decreto, in altri successivamente alla legge di conversione dello stesso): è però da notare che le norme sulla pubblicità e sul portale unico delle vendite (a mio modesto avviso tra le più utili) si applicheranno decorsi trenta giorni dalla pubblicazione, in Gazzetta Ufficiale, delle specifiche regole tecniche (che non è dato di sapere quando avverrà).

art. 2929-bis: sarà più difficile per il debitore utilizzare trust, fondi patrimoniali e donazioni per sottrarre alcuni beni dalle garanzie escutibili dal creditore, che potrà sottoporre ad espropriazione forzata il bene entro un anno dalla sua disposizione o dalla costituzione del vincolo a titolo non oneroso.

La modifica al codice civile riguarda i vincoli di destinazione e gli atti di disposizione del bene a titolo gratuito: infatti, con l'aggiunta dell'art. 2929-bis al codice civile si permette al creditore, qualora il debitore costituisca un vincolo di indisponibilità o di alienazione a titolo gratuito (trust, fondo patrimoniale, patrimonio destinato, donazione, ecc.) successivo al sorgere del credito, di procedere con l'esecuzione forzata senza dover ottenere preventiva sentenza di inefficacia (revocatoria). Questa modifica, a detta dei più, dovrebbe limitare l'uso di tali strumenti giuridici spesso messi in atto con la finalità di rendere più difficile l'escussione delle garanzie da parte del creditore. La legge lascia inoltre al debitore la possibilità di opporsi a tale atto, ma lascia a suo carico l'onere della prova. Di fatto, un immobile in esecuzione il cui godimento era limitato dall'esistenza di un fondo patrimoniale a favore della famiglia del debitore era un bene privo di alcun valore economico e non avrebbe altrimenti avuto un mercato di potenziali interessati all'acquisto.

Artt. 490 c.p.c., 631-bis c.p.c. e 161-quater disp. att. c.p.c.: la pubblicità degli avvisi d'asta su carta stampata non è più obbligatoria, ma potrà essere decisa dal giudice, "anche" su istanza del creditore procedente. Gli avvisi andranno obbligatoriamente pubblicati, al costo di 100 euro a lotto e ad esperimento d'asta, su un portale unico gestito dal Ministero di Giustizia, denominato "Portale delle vendite pubbliche", su cui confluirà anche la pubblicità degli avvisi delle vendite tramite procedure concorsuali e delle vendite di beni mobili. Di sicuro, la novità a mio avviso più significativa, di cui la stampa ha ampiamente commentato, e che potrebbe portare notevoli benefici, è la modifica dell'art. 490 c.p.c. (e

l'aggiunta sia dell'art. 18-bis al D.P.R. n. 115/2002 che dell'art. 161-quater alle disposizioni di attuazione del codice civile) che abolisce il ricorso obbligatorio alla pubblicità su carta stampata lasciandolo la scelta al giudice; in parallelo, si è provveduto, sempre nel medesimo articolo, a rendere obbligatoria la pubblicazione degli annunci di vendita sul "Portale delle vendite pubbliche" (già introdotto dall'art. 7 del d.m. Giustizia del 31 ottobre 2006 con il nome di "Portale vendite giudiziarie", ma mai reso operativo), con un costo a carico del creditore procedente di euro 100 per ogni lotto d'asta e per ogni esperimento (in caso di mancata pubblicazione dell'annuncio sul portale ministeriale il giudice dichiara estinta la procedura, con ciò rafforzando l'obbligatorietà del provvedimento, art. 631-bis). Scompare l'obbligo di pubblicazione dell'avviso sull'albo dell'ufficio giudiziario.

Questa modifica aggregherà finalmente in un unico luogo virtuale tutti gli annunci di tutte le aste nazionali, permettendo di sopperire all'attuale frammentazione della pubblicità tra siti dei singoli tribunali (ricordiamo inoltre che un immobile su Roma potrebbe essere messo in vendita dal tribunale di Milano, e quindi non essere presente sul sito del tribunale di Roma), siti degli Istituti di Vendite Giudiziarie, siti dei gestori ufficiali di pubblicità obbligatoria, in possesso dei requisiti previsti dal citato d.m. del 31 ottobre 2006, e gli innumerevoli siti di agenzie immobiliari, o le vetrine di annunci immobiliari, che replicano gli stessi annunci spesso purtroppo con informazioni parziali.

Con la riforma, l'interessato all'acquisto potrà fare ricerche tra tutte le aste in un unico portale nazionale ed avere informazioni aggiornate, ufficiali e verificate. Non solo, pensiamo anche ad un aspetto che non è stato ancora ben evidenziato, ma è di sicura importanza: questo unico "collettore" di informazione potrà diventare una potentissima ed utilissima base-dati che il Ministero di Giustizia, gestore del sito, ci auguriamo metta presto a disposizione di tutti i soggetti interessati, secondo la normativa che incentiva il riutilizzo degli Open Data della pubblica amministrazione (Codice dell'Amministrazione digitale, d.lgs. 82/2005 come riformato dal d.lgs. 235/2010).

Se in molti hanno salutato positivamente questa modifica, citandone i benefici (ricordiamo che l'obbligatorietà della pubblicità su carta stampata comporta dei costi non indifferenti a carico della procedura – e quindi in ultimo anche a carico del debitore – perché il creditore che li anticipa poi li recupera in pre-deduzione sul ricavato della vendita), non da tutti è stata accolta come tale.

Infatti, da parte di alcune testate giornalistiche si erano sollevati (soprattutto prima della conversione in legge) dei dubbi sulla sua efficacia, affermando persino che con questa modifica si sarebbe minata l'autonomia dei giudici togliendo loro la possibilità di imporre la pubblicità a stampa ma lasciando questa decisione al creditore, con gravi ripercussioni sulla trasparenza e l'informazione.

Tale argomento però non tiene, infatti, conto del fatto che ormai quasi più nessun acquirente in asta è disposto a cercare un annuncio tra pagine intere stampate con centinaia di annunci, quando può tranquillamente selezionare solo quanto di interesse da un computer o da una semplice App (secondo dati AudiWeb di oltre un anno fa, in Italia sono circa 39,7 milioni tra gli 11 ed i 74 anni – cioè l'83,9% della popolazione considerata – coloro che accedono a internet da postazioni fisse o mobili, una cifra inferiore alla maggior parte degli altri Paesi europei paragonabili all'Italia, ma con un interessante trend di crescita relativo soprattutto a smartphone e tablet).

In ogni caso, va ricordato che proprio in sede di conversione in legge del decreto è stata aggiunta la parola "anche" prima di "su istanza del creditore procedente", di fatto limitando un po' la portata innovativa di questa modifica: così il giudice può ricorrere a questa forma

di pubblicità anche in assenza dell'istanza del creditore. E se qualcuno parla di conflitto di interessi relativo alle critiche alla modifica (citando i ricavi degli editori che pubblicano gli annunci), e di costi della pubblicità "tabellare" o "legale" (quella imposta dal tribunale), anche più elevati di quella commerciale, il suggerimento è di attendere qualche tempo per vedere la portata della norma, analizzando con dati certi e validi argomenti i costi e i benefici dell'attesa novità.

Art. 480 c.p.c.: il creditore deve avvertire il debitore della possibilità di esdebitarsi attraverso la l. 3/2012 se ricorrono i presupposti del sovraindebitamento; art. 155-quinquies disp.

att. c.p.c.: il creditore può accedere alle banche dati della pubblica amministrazione per ricercare i beni da pignorare; art. 591-bis c.p.c.: il giudice delega (e non più "può delegare") un professionista autorizzato a compiere le operazioni di vendita; inoltre, con le modifiche agli artt. 497, 567 e 569 c.p.c. si prova ad accorciare i tempi procedurali.

Per quanto riguarda invece le innovazioni introdotte alle "regole" processuali di gestione delle procedure esecutive, si hanno le seguenti modifiche:

- con la modifica dell'art. 480 c.p.c. si impone che l'atto di precetto contenga l'avvertimento al debitore che può concludere un accordo con i creditori per risolvere la situazione di sovraindebitamento, qualora ne ricorrano i presupposti, in accordo con la l. 3/2012. Lo scopo di questa modifica è di diminuire il numero di esecuzioni ricorrendo a strumenti "alternativi" di composizione della crisi, con vantaggi per entrambi le parti; l'auspicio è che proprio i creditori "istituzionali" possano ricorrere, in via ufficiale e massiva, a tali procedure di esdebitazione assistendo il debitore nella fase della liquidazione del bene prevista dalla vigente normativa;

- art. 155-quinquies: potrebbe rivelarsi importante anche la possibilità di ricercare i beni pignorabili del debitore attraverso l'accesso telematico alle banche dati della pubblica amministrazione (anagrafe tributaria, enti previdenziali, ecc.). Questo strumento potrebbe permettere di individuare beni più facilmente (e più rapidamente) aggredibili ricorrendo al solo pignoramento mobiliare, soprattutto in casi di debiti di entità poco rilevante, evitando la vendita in asta dei beni immobili che, al giorno d'oggi, rischiano solo di deprezzarsi senza alcun beneficio per creditore e debitore. La novità si era comunque già presentata con le precedenti modifiche introdotte dalla l. 162/2014;

- sempre con la finalità di accorciare le tempistiche riscontrate nei tribunali civili, si sono ridotti alcuni termini procedurali (per esempio per la presentazione dell'istanza di vendita, per la nomina dell'esperto stimatore, per il deposito della certificazione ipo-catastale, per la fissazione dell'udienza di vendita, ecc., artt. 567, 569 e 497 c.p.c.);

- si è ritenuto che le vendite "delegate", cioè assegnate ai professionisti autorizzati (notai, avvocati, commercialisti) fossero evidentemente più efficienti di quelle mantenute in tribunale, e pertanto si è tolta la scelta discrezionale al giudice dell'esecuzione, che adesso deve sempre delegare un professionista salvo rari e motivati casi (art. 591-bis).

Artt. 568 c.p.c., 173-bis e 161 disp. att. c.p.c.: si stabiliscono nuove modalità di redazione della perizia di stima del bene, rendendo obbligatorio il calcolo dei metri quadrati e introducendo il concetto di valore di mercato anziché basarsi sulla rendita catastale e dominicale. Artt. 571 e 572 c.p.c.: il giudice potrà accogliere anche offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base d'asta, rendendo più veloce e dinamico l'avvicinamento tra domanda e offerta.

Le modifiche che a mio avviso potrebbero avere un interessante impatto (positivo) nella direzione delle finalità della norma sono comunque le seguenti:

- nuovo art. 568 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c., sulla determinazione del valore del bene immobile. Si chiede finalmente al perito di indicare la consistenza della superficie in metri quadri, si introduce il concetto di "valore di mercato", e si chiede di considerare, nella determinazione di quest'ultimo, una serie di dati sinora non obbligatori, quali il calcolo degli oneri di regolarizzazione urbanistica, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili (censi, livelli, usi civici, ecc.), la quantificazione degli oneri condominiali insoluti, le spese ordinarie di condominio e di manutenzione, l'esistenza di provvedimenti giudiziari in corso sul bene. Le nuove perizie che determinano il valore base d'asta a cui mettere in vendita un immobile dovrebbero quindi essere più precise, più rigorose, e soprattutto più aderenti al vero valore di mercato, con ovvi benefici per le tempistiche di vendita;

- con la conversione in legge del decreto si è apportata una ulteriore modifica, relativamente all'art. 161 disp. att. c.p.c. sui compensi del perito. Infatti, il nuovo comma dice testualmente: "Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima". Come si può immaginare, questo semplice comma dovrebbe ulteriormente avvicinare il valore delle perizie al valore di mercato, sia perché su questo dipende il compenso dello stimatore, sia perché questi verrà liquidato integralmente solo a vendita avvenuta, cioè quando la domanda avrà incontrato l'offerta.

- possibilità di offrire meno della cifra indicata nell'ordinanza di vendita. I nuovi articoli 571 e 572 c.p.c. stabiliscono che l'offerta presentata in asta è valida se non è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza. Questo permette quindi di avvicinare più velocemente domanda e offerta, perché l'interessato all'acquisto non dovrà attendere una successiva asta ribassata del 25% dopo un congruo numero di mesi, se riterrà il prezzo di vendita ancora troppo alto secondo i suoi calcoli, ma potrà offrire fino al 25% in meno direttamente a quell'esperimento di vendita, con buone probabilità, visto l'esito della maggior parte degli esperimenti d'asta, di vedersi aggiudicare il bene anche con una offerta inferiore alla base d'asta (purché non siano state presentate istanze di assegnazione).

Artt. 569 e 574 c.p.c.: si permette la rateizzazione in 12 mesi per il saldo prezzo di aggiudicazione.

Si è inoltre introdotta una nuova facilitazione permettendo la rateizzazione del saldo prezzo di acquisto, con la speranza che questo possa avvicinare un maggior numero di interessati all'acquisto. Infatti, il nuovo art. 569 prevede che il giudice, "quando ricorrano giustificati motivi", possa disporre di versare il prezzo di acquisto in un tempo massimo di 12 mesi. Nel nuovo art. 574 inoltre si prevede che l'aggiudicatario che abbia scelto questa modalità di pagamento possa comunque essere immesso nel possesso del bene, con decreto del giudice dell'esecuzione, anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento, che può avvenire solo a conclusione integrale del pagamento. Ma l'aggiudicatario dovrà rilasciare una fideiussione ("autonoma, irrevocabile ed a prima richiesta") a garanzia dell'eventuale rilascio dell'immobile in caso di mancato pagamento. È noto che l'accesso al credito è uno dei motivi che rendono meno liquide le procedure forzate di vendita, ma una rateizzazione di 12 mesi, se può essere di aiuto in certe vendite "mobiliari", potrebbe non rivelarsi uno strumento molto richiesto nelle vendite di immobili, in quanto se l'acquirente non ha risparmi sufficienti per acquistare in contanti, potrebbe non trovare alcun beneficio nel dover rimborsare un credito di un certo importo in soli 12 mesi. Forse un vantaggio potrebbe trovarlo l'acquirente che dovesse prima vendere la propria abitazione per poter saldare quella acquistata in asta, ma non si esclude

comunque il rischio di allungamento dei tempi di definizione delle procedure a causa proprio della concessione della rateizzazione del saldo prezzo.

Art. 569: si abolisce di fatto la vendita con incanto, a favore di quella senza incanto, permettendo la prima solo in certe situazioni particolari.

Giova notare che la modalità di vendita "con incanto" viene praticamente accantonata con questo decreto, evidentemente ritenendola meno efficace della vendita "senza incanto". Infatti il novellato art. 569 concede al giudice la scelta della vendita con incanto solo quando "ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene". Sicuramente, i vantaggi della vendita senza incanto, già preferita dai tempi delle riforme del 2005/2006, sono molteplici: intanto, l'aggiudicazione è da subito definitiva, senza dover attendere che nei 10 giorni successivi nessuno proponga offerte in aumento del quinto. Inoltre, le buste chiuse contengono offerte irrevocabili e non semplici "domande di partecipazione" come nella fase con incanto. Infine, anche nella vendita senza incanto è sempre possibile contare su eventuali rilanci migliorativi, perché in caso di più offerte valide pervenute si apre sempre la gara sull'offerta più alta. Le turbative d'asta ed altri atteggiamenti di disturbo sono pertanto certamente scoraggiate nella fase senza incanto.

Quindi, anche questa modifica può solo portare dei benefici. Un dubbio però rimane ancora da chiarire: se prima della riforma chiunque poteva partecipare, solo nella fase con incanto, tramite mandatario che, munito di "procura speciale notarile", agiva in nome e per conto di un altro soggetto, adesso, abolendo di fatto la fase con incanto, se si vuole partecipare tramite una terza persona rimane solo la possibilità di ricorrere all'avvocato che può partecipare, con "procura legale", per persona da nominare.

Art. 161-quinquies: possibilità di utilizzo di mezzi di pagamento elettronici, carte di credito e debito, e uso di mezzi telematici di comunicazione per presentazione offerte di acquisto e deposito cauzioni.

Sempre per facilitare la partecipazione di quanti più soggetti interessati possibile si è stabilito, con la modifica dell'art. 161-quinquies delle disp. att. c.p.c., la possibilità di utilizzare mezzi telematici di pagamento e carte di credito/debito per provvedere alle somme necessarie alla procedura (cauzione, fondo spese, ecc.) consentendo anche l'utilizzo di fideiussione al posto della classica cauzione, e la presentazione delle offerte tramite posta elettronica certificata. Dovremmo considerare tale modifica sicuramente una innovazione rilevante, che dovrebbe portare benefici sia a chi paga che a chi riscuote; però mi chiedo: quali sistemi verranno adottati per ovviare alle seguenti problematiche: chi ha visibilità sui movimenti del conto corrente su cui si bonificheranno le somme? Dal momento in cui la cauzione, nella vendita senza incanto, deve essere rilasciata nella misura del 10% dell'offerta, dall'ammontare della cauzione si potrà dedurre anche l'importo offerto, con buona pace della segretezza delle offerte.

Inoltre, dalla movimentazione del conto corrente della procedura, sarà possibile esattamente conoscere quante offerte saranno state presentate, e chi le presenterà, ed appunto il loro importo, grazie alle contabili delle cauzioni. Tutto dipende da quanto è alto il rischio di "fuga di notizie", da quanto questo rischio può impattare sull'esito della procedura, e da quanto importante sia tutelare la privacy degli offerenti fino al giorno dell'apertura delle buste.

Artt. 588-591 c.p.c.: l'assegnazione, richiesta dal creditore, avverrà non più al valore della perizia iniziale, ma a quello dell'ultimo prezzo a base d'asta.

È stata finalmente chiarita una questione relativa al prezzo di assegnazione (modalità di acquisto del bene in asta che il creditore può richiedere in caso di asta deserta), perché prima della riforma si tendeva a considerare quale prezzo dell'assegnazione quello della valutazione iniziale, senza tener conto dei successivi deprezzamenti dovuti alle varie aste deserte. Richiedere l'assegnazione al valore di perizia, e non al prezzo di vendita in asta, dovendo quindi in certi casi addirittura restituire al debitore esecutato la differenza tra il valore del bene ed il credito vantato dal creditore, non era di certo conveniente per nessuno. Adesso, con il nuovo art. 589, si stabilisce che il creditore che intenda richiedere l'assegnazione del bene debba offrire una somma "non inferiore a quella prevista nell'art. 506 (spese di esecuzione e crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'offerente) ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata". Così l'assegnazione diventa più interessante per il creditore. Va comunque precisato che, in sede di conversione in legge, è intervenuta una piccola modifica: l'istanza di assegnazione, che per essere valida deve comunque essere presentata di importo pari almeno al valore base d'asta, prevale su eventuali altre offerte di acquisto che siano però di importo inferiore alla base d'asta. In questi casi il giudice non fa luogo alla vendita ma procede invece con l'assegnazione.

Sicuramente si potevano aggiungere ulteriori modifiche, come qualche esperto sostiene (si può sempre fare meglio), ma direi che già vedere tramutate in legge alcune proposte che da tempo in molti si auspicavano, come quelle relative alla redazione delle perizie, al pagamento degli stimatori, alle offerte al ribasso, e soprattutto quella del portale unico delle vendite, è già un notevole passo avanti che siamo felici di vedere finalmente attuato. Salutiamo pertanto con ottimismo tutto quanto viene proposto con l'intento di portare benefici ad un settore critico, e concediamo il tempo necessario al consolidamento delle novità: non mancheremo di seguire ed analizzare gli sviluppi, le potenzialità e le critiche che emergeranno a valle dei provvedimenti qua discussi.

