

# ASSOCIAZIONE "T6"



## TAVOLO di STUDIO sulle ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il gruppo di lavoro, nato spontaneamente dalla passione e dall'entusiasmo dei soci fondatori, e in seguito organizzato in forma associativa, raccoglie alcune singole e riconosciute professionalità nel settore delle procedure esecutive immobiliari, di provenienza eterogenea e spesso tra sé complementari, che coprono quindi i vari aspetti del mondo delle vendite giudiziarie, sia dal lato più giuridico-legale che da quello più commerciale e di mercato, sia dal lato statistico che da quello creditizio o valutativo-immobiliare.

L'Osservatorio si pone come obiettivo quello di raccogliere spunti, dati e riflessioni che possano essere elaborate e diffuse con lo scopo di contribuire, in tempi rapidi, ad una maggiore efficienza del settore delle espropriazioni immobiliari (dopo le ottime riforme del 2005/2006), potendo così portare benefici sia ai creditori (che ad oggi lamentano tempi eccessivi di recupero e soprattutto incassi nettamente inferiori a quelli di altri paesi europei, anche a causa dei risultati non soddisfacenti delle vendite all'asta), sia ai debitori, che potrebbero sperare di massimizzare il ricavato dalle aste così da garantirsi almeno di ripagare la propria obbligazione debitoria.

I membri del Tavolo di Studio proveranno ad affrontare i diversi aspetti del processo di vendita giudiziaria di un bene immobile, mettendo a disposizione, anche tramite pubblici convegni o specifiche pubblicazioni, la loro esperienza e le loro competenze per suggerire soluzioni, più o meno strutturali, più o meno immediate, che potrebbero essere messe in atto a vari livelli (creditore precedente, giudice o delegato, alcuni Ministeri o altre istituzioni pubbliche) con la finalità condivisa di accelerare i tempi di definizione delle procedure esecutive immobiliari e quindi massimizzando anche i ricavi derivanti dalle relative vendite giudiziarie attraverso l'eliminazione o almeno la mitigazione di tutti quegli elementi

pregiudizievoli che ancora rendono la partecipazione alle aste un fenomeno di nicchia, nonostante l'aumento costante del numero di procedimenti pendenti presso i tribunali italiani.

Lo scopo ultimo di questo tentativo, che è poi anche il punto di partenza, è il **presupposto fondamentale** che ha permesso di riunirsi intorno ad un tavolo e di discutere se fosse possibile contribuire in qualche modo mettendo a fattor comune le diverse esperienze sul campo: *il mercato delle vendite forzate* (che si distingue per le sue procedure rigide, la scarsa conoscenza dei meccanismi di partecipazione alle aste, le minori informazioni sui beni posti in vendita, eventuali fattori "ambientali" di disturbo veri, presunti o percepiti, certe motivazioni sociali, la necessità di liquidità più elevata nelle fasi iniziali, etc. ) *dovrà necessariamente sovrapporsi e contemperarsi con quello delle vendite libere*. Questo vuol dire che *dovrà esistere un solo mercato*, che è quello degli immobili in vendita. Le modalità con cui si acquistano gli immobili (con compravendita, tramite decreto di trasferimento, addirittura acquistandone la nuda proprietà o dandoli prima in locazione con opzione di acquisto o patto di futura vendita) non dovrà essere una discriminante, ma solo una delle tante caratteristiche dell'immobile. Questo vuol dire che per cercare l'immobile che risponda alle necessità dell'acquirente si dovranno utilizzare gli stessi canali (agenzie immobiliari, giornali, internet, passaparola, volantinaggio, etc.); le basi dati di riferimento per stimare i beni dovranno essere le stesse (cioè archiviare tutti i tipi di transazione avvenute, anche quelle derivanti da esecuzione); le valutazioni per i beni "in vendita" saranno redatte secondo gli stessi principi (che tengano ovviamente conto delle peculiarità di certo tipo di vendite), etc. Solo quando si cesserà di avere due mercati nettamente distinti, sia dal lato offerta che da lato domanda (chi cerca un immobile sul libero mercato difficilmente lo cerca tra quelli in asta, e viceversa), anche a livello emotivo e percettivo, le vendite giudiziali potranno, a nostro avviso, beneficiare di un incremento di interesse da parte del grande pubblico e di conseguenza portare ad una massimizzazione del ricavato della vendita, con conseguente aumento dei recuperi e risparmio dei costi per i creditori, accorciamento dei tempi per i Tribunali (che potranno destinare risorse a questioni più impegnative ed urgenti), aumento delle possibilità di esdebitazione tramite vendita in asta per i debitori esecutati. E della maggiore efficienza delle procedura beneficerà il sistema economico e sociale nel suo insieme, riuscendo a garantire una migliore competitività del recupero del credito, con effetti positivi nei ranking internazionali ("Enforcing contracts" index di Word Bank), garantendo un maggior rispetto del principio della ragionevole durata del processo (art. 111 Cost.) e del diritto all'efficienza della pubblica amministrazione (art. 97 Cost.) ed avvicinandosi anche alle recenti modifiche normative, quelle già attuate e quelle ancora in studio, che tendono alla maggior efficienza della giustizia civile<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Si riporta quanto fu scritto nella "relazione al Re" sul codice di procedura civile: 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 compari 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*"

Grande importanza e speranza viene riposta anche nell'uso delle tecnologie digitali per il trattamento statistico dei dati, a scopo analitico-previsionale e gestionale, grazie ai continui, seppur piccoli, passi avanti che la pubblica amministrazione sta facendo riguardo alle tematiche dell'Open Data, cioè della messa a disposizione dei cittadini, per finalità di riutilizzo anche commerciali, dei dati gestiti dalla pubblica amministrazione nell'esercizio quotidiano delle sue funzioni.

Il gruppo di lavoro, attraverso specifici sottogruppi, affronterà tematiche relative alla pubblicità degli immobili in asta, alla custodia giudiziaria, alla perizia (C.T.U.) redatta per il giudice dell'esecuzione, alle aste telematiche, allo studio dei costi e dei tempi delle procedure esecutive anche tramite raccolta di dati statistici puntuali, non tralasciando eventuali "best practices" europee che possano essere importate o adattate al nostro mercato di riferimento. Il coinvolgimento attivo e costante delle pubbliche amministrazioni e delle istituzioni competenti sarà essenziale per garantire al progetto un ampio raggio di azione ed una interlocuzione effettiva e proficua.

Proprio in vista del coinvolgimento di soggetti di diversa natura, al di là delle ottiche commerciali e quindi con volontà inclusiva e di condivisione del sapere, è stata scelta la forma associativa senza finalità di lucro, garantita da uno statuto che prevede, e richiede, precisi impegni dei soci e un'etica professionale adamantina.

E' con questo spirito che l'Associazione ha organizzato il convegno del 26 giugno a Roma, contando, oltre che sulle proprie forze, anche sulla fiducia di chi ha appoggiato il progetto fin dai suoi primi passi, patrocinando l'iniziativa, collaborando attivamente, fornendo preziose idee, utili contatti, e preziosi consigli, senza di cui sarebbe stato ben difficile arrivare a questo punto.

Ci auspichiamo che l'iniziativa possa raccogliere i necessari consensi nonché ulteriori adesioni spontanee, sia da parte di singoli professionisti che di imprese o istituzioni, che vogliano contribuire condividendo il loro sapere (ma soprattutto la loro passione ed il loro entusiasmo) e fornendo quindi utili spunti al miglioramento delle problematiche relative alle procedure esecutive immobiliari.

Associazione T.S.E.I. - "Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari" [T6]