

Professioni 24
Opportunità

Aste giudiziarie, pronti i primi esperti ma i tempi di vendita restano lunghi

La riforma. Al via i corsi di notai e avvocati, per i commercialisti record di iscritti. Scende l'arretrato ma servono ancora cinque anni per concludere

Valeria Uva

Intorno al vivo la composizione dei nuovi elenchi di delegati alle vendite giudiziarie e dei custodi mentre il comparto delle aste immobiliari recupera terreno nonostante procedure ancora farraginose e tempi lunghi per soddisfare i creditori. Partirà questa settimana, dall'8 giugno, il corso online per i notai che intendono iscriversi ai nuovi elenchi, mentre gli avvocati inizieranno lunedì 12 giugno. Intanto, già oltre 1.500 commercialisti stanno svolgendo quello organizzato per loro sulla piattaforma del Consiglio nazionale della categoria. Dalla fine di maggio è anche possibile fare l'esame di fine corso che abilita all'iscrizione dei nuovi elenchi, che i tribunali stanno via via predisponendo.

La novità

Il decreto 149/2022 ha riformato il meccanismo di designazione degli esperti di vendite di immobili giudiziari dal 1° marzo, delegando a ogni tribunale la predisposizione di un elenco di soggetti abilitati. Possono accedervi avvocati, notai e commer-

cialisti secondo tre modalità:

- 1 l'esperienza acquisita: occorre avere svolto nei cinque anni precedenti almeno dieci incarichi di delegato alla vendita;
- 2 avere il titolo di avvocato specialista (modalità nei fatti non ancora operativa, si veda anche Il Sole 24 Ore del 29 maggio);
- 3 aver superato un corso di formazione organizzato dagli Ordini o dalle Università.

Di fatto la maggior parte delle richieste di iscrizione è attesa da questo terzo canale, perché meno selettivo.

La formazione

Dall'8 giugno sarà fruibile a distanza il corso di 25 ore per i notai e dal 12 giugno quello organizzato per gli avvocati dalla Scuola superiore dell'avvocatura insieme con l'Università di Foggia.

Per i commercialisti il corso è online dal 25 maggio: chi ha seguito le lezioni può già tentare il test composto da 50 quesiti, pescati da un elenco di 450 domande diffuse dai tre Consigli nazionali.

I tribunali

Gli abilitati possono iscriversi al-

l'elenco di un solo tribunale mentre finora erano possibili iscrizioni multiple. Un vincolo contestato dai professionisti (i commercialisti hanno chiesto di eliminarlo), soprattutto perché penalizza i piccoli fori.

Sul territorio, i tribunali si sono organizzati in modo diverso per il primo popolamento. A Milano il termine per la domanda di iscrizione è scaduto il 31 maggio: il comitato (previsto dalla riforma per formare l'elenco) esaminerà le istanze in una prossima riunione. In ogni caso, il comitato ha previsto, per questa fase iniziale, di mantenere operativo anche il vecchio elenco, accanto al nuovo al debutto.

Il Tribunale di Roma, invece, si sta dotando di una piattaforma informatica per la gestione dell'attività del comitato: quando il programma sarà pronto e testato si darà il via alla presentazione delle domande. Nel frattempo si continuerà a usare il vecchio elenco.

I tempi delle aste

Il settore delle aste immobiliari sta pian piano uscendo dallo stop imposto dalla pandemia, con lo smaltimento dell'arretrato. Lo testimonia il dossier elaborato dall'associazione

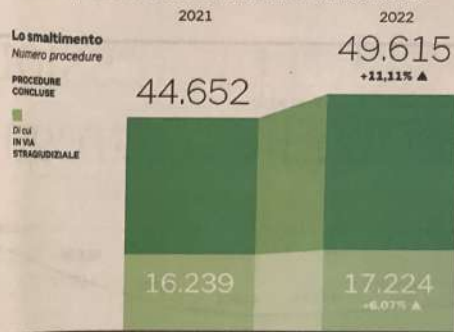
6,3 anni

PER L'AGGIUDICAZIONE
In media servono 6,3 anni per arrivare a una aggiudicazione per le procedure esecutive che si concludono in tribunale con una aggiudicazione

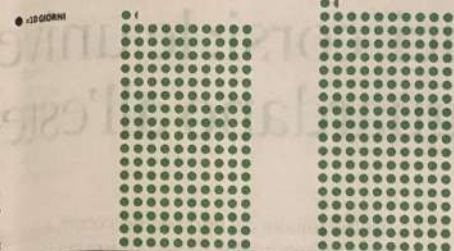
(che sono state il 51% nel 2022). Mentre in via stragiudiziale si attendono in media 3,5 anni, secondo le elaborazioni dell'associazione T.s.e.i.

La fotografia

Analisi delle procedure di esecuzione immobiliare concluse nel 2022



I tempi
Durata media in giorni



I tribunali più veloci
in giorni



Fonte Report Studio dei tempi delle procedure esecutive individuali - Associazione T.s.e.i.

specializzata T.s.e.i. che raccoglie i professionisti esperti di vendite giudiziarie. Nel 2022 sono state 49.615 le procedure complessivamente concluse, l'11% in più rispetto all'anno precedente. «Riprende il trend positivo iniziato già nel 2018-19 interrotto solo con il Covid», commenta Marco Pesenti, presidente dell'associazione e senior partner di La Scala Sta.

Diversi i fattori di miglioramento: da un generale processo di efficientamento e specializzazione in corso in diversi tribunali, alle prime evidenze delle riforme avviate nel 2014-2015 che hanno ridotto alcuni termini (in particolare nella fase introduttiva). Ma molto resta ancora da fare se - come segnala il report - servono ancora cinque anni in media per chiudere le procedure. Va un po' meglio, naturalmente, per le vendite concluse in via stragiudiziale (una su due) che si chiudono in media in tre anni e mezzo.

«La riforma Cartabia appena entrata in vigore pensiamo possa ulteriormente abbreviare i tempi degli accordi stragiudiziali - continua Pesenti - perché introduce una serie di regole e maggiore trasparenza anche per questa modalità che avrà evidenza anche in tribunale».

Ma sono ancora molto forti le disparità territoriali, con i record negativi collocati al Centro Sud (si veda il grafico a fianco). Fino al picco dell'Aquila dove i creditori attendono in media quasi dieci anni per essere soddisfatti. In tutti i casi a durare di più è la fase post vendita, di distribuzione del ricavato ai creditori, che prende in media 855 giorni, il doppio di quella di avvio. L'associazione sta portando avanti una serie di proposte per abbreviare queste attese. «Occorre avvicinare più pubblico al mondo delle aste che è poco conosciuto e visto con diffidenza anche per la complessità delle procedure», aggiunge il presidente. L'obiettivo è colmare la distanza di prezzi: tra il mercato immobiliare tradizionale e quello delle procedure esecutive c'è ancora una differenza media del 40%, e a ritrincerci sono sia gli esecutari che i creditori.