

ATTUALITÀ

# Procedure esecutive immobiliari: ultime riforme ed effetti sul recupero del credito bancario

09 Marzo 2022

Laura Pelucchi, Partner, La Scala Società tra Avvocati



**Laura Pelucchi**, Partner, La Scala Società tra Avvocati

➤ **Laura Pelucchi**

Laura Pelucchi è Partner dal 2019 di La Scala Società tra Avvocati. Si occupa di contenzioso bancario con particolare riguardo all'attività di gestione e recupero crediti, fornendo consulenza ed assistenza a primari Istituti di Credito in tutti le fasi di valutazione dei crediti. Assiste la clientela indagando tutti i profili di recuperabilità e coordinando tutti i processi di gestione e recupero stragiudiziale e giudiziale delle sofferenze bancarie e dei crediti Non Performing. È autrice di numerose pubblicazioni e approfondimenti per riviste con focus in materia bancaria e procedure esecutive.

**Società tra avvocati**

**La Scala**

Il settore delle esecuzioni immobiliari negli ultimi trent'anni è stato caratterizzato da profonde trasformazioni finalizzate a rendere le procedure sempre più efficienti e competitive anche in un'ottica europea.

L'esigenza, nata dalla considerazione che il sistema del recupero dei crediti giudiziale costituisce un parametro considerevole per l'intera economia del Paese, si è fatta sempre più stringente con l'evolversi della situazione dei crediti bancari.

Nel quadro generale ha, infatti, inciso in maniera predominante il fenomeno dei crediti deteriorati che, da elemento marginale e fisiologico, a seguito della crisi del 2008, è divenuto elemento di ben più ampia portata, e ciò non solo per come ha inciso, condizionandola negativamente, sulla ripresa economica, ma anche per la centralità acquisita nei mercati dei capitali, negli interventi legislativi e sulla stampa.

Secondo gli studi condotti dall'ABI, tra le cause principali di questo progressivo deterioramento del credito, un ruolo determinante ha assunto proprio la scarsa efficienza della giustizia.

Questa situazione ha quindi indotto il legislatore a rivedere l'intero impianto del processo esecutivo con l'introduzione di importanti e significative modifiche che hanno visto una forte accelerazione nel triennio 2014 - 2016.

Il sistema bancario, a partire dalla Banca d'Italia e dall'Abi, ha svolto un ruolo di stimolo in questo processo e, negli ultimi anni, anche le autorità internazionali hanno partecipato al confronto tecnico che ha portato agli ultimi interventi legislativi.

In linea generale, le recenti modifiche, pur non attuando una riforma organica del processo, sono intervenute su tutte le fasi salienti cercando di fornire gli strumenti agli operatori per ottenere un contenimento dei tempi e facilitare l'accesso ai potenziali acquirenti al mercato delle aste giudiziarie, rendendo di fatto la vendita immobiliare in sede esecutiva uno strumento più efficace.

Da ultimo, il 9 dicembre scorso, a seguito dell'approvazione definitiva anche ad opera della Camera, è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 292 la *"Delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonchè in*

*materia di esecuzione forzata*” (L. 206/2021).

La Legge Delega, con l’obiettivo di garantire la semplificazione delle forme e dei tempi della giustizia civile, è andata ad incidere anche su alcuni istituti fondamentali delle procedure esecutive.

Nell’ottica di una riforma volta ad eliminare formalismi ed adempimenti che possono ritardare la fase esecutiva è stato, innanzitutto, previsto uno snellimento nell’iter di apposizione della formula esecutiva.

In pratica, per valere come titolo per l’esecuzione forzata, le sentenze e gli altri provvedimenti dell’autorità giudiziaria e gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale, possono essere prodotti in copia, semplicemente attestandone la conformità all’originale.

Allo scopo di ridurre i tempi del processo, sono stati inoltre previsti significativi interventi nella fase di avvio atti con un’ulteriore riduzione del termine per il deposito della documentazione ipocatastale.

Ma tra le novità più importanti si pone sicuramente quella che punta a introdurre la possibilità per il debitore di vendere direttamente l’immobile pignorato.

Nello specifico, il debitore ha la facoltà di depositare apposita istanza (non oltre dieci giorni prima dell’udienza prevista dall’articolo 569, primo comma, c.p.c.) per ottenere l’autorizzazione a procedere direttamente alla vendita dell’immobile pignorato per un prezzo non inferiore al prezzo base indicato nella relazione di stima.

All’istanza del debitore andrà sempre allegata l’offerta di acquisto irrevocabile per centoventi giorni e, a garanzia della serietà dell’offerta, andrà prestata cauzione in misura non inferiore a un decimo del prezzo proposto.

Ma i settori di intervento non si esauriscono qui.

Vengono infatti previste delle importanti modifiche anche con riferimento alle operazioni di vendita ed all’attività di custodia, nonché alla liberazione dell’immobile pignorato.

Sotto il primo profilo, sempre in un’ottica di celerità del processo, vi è il potenziamento della delega alle operazioni di vendita, estesa anche a fasi della procedura finora appannaggio del giudice dell’esecuzione, come ad esempio quella distributiva.

La delega ha durata annuale ed è rinnovabile dal giudice; per tutta la durata dell’incarico il professionista è tenuto a svolgere almeno tre esperimenti di vendita, relazionando tempestivamente il G.E. sul relativo esito.

A fronte di tale apertura vi è un parallelo rafforzamento dei poteri di vigilanza del giudice sull’esecuzione delle attività delegate e sul rispetto delle nuove e più stringenti scadenze temporali da parte del professionista; il giudice ha peraltro l’obbligo di provvedere alla sua immediata sostituzione in caso di mancato o tardivo adempimento

Per quanto riguarda l’attività di custodia viene potenziato il ruolo del custode, chiamato a collaborare con l’esperto al controllo della documentazione ipocatastale e nominato dal giudice in sostituzione del debitore nella custodia del bene, entro 15 giorni dal deposito della documentazione stessa e salvo che la custodia non risulti priva di utilità.

Sempre al custode è demandata l’attuazione del provvedimento di liberazione dell’immobile, senza peraltro scontare l’osservanza delle formalità previste dagli artt. 605 e ss. c.p.c.

In particolare, ai fini della liberazione dell’immobile pignorato, vengono distinte le ipotechi in cui lo stesso sia o meno abitato dall’esecutato e dal suo nucleo familiare.

Per gli immobili occupati “sine titolo” o da soggetti diversi dal debitore convivente col nucleo viene prevista la possibilità di procedere alla liberazione anticipata al più tardi nel momento in cui viene pronunciata l’ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni, conformemente a quanto già ritenuto, sulla base del previgente articolo 560 c.p.c..

Una maggiore tutela è invece data all’esecutato che abiti l’immobile staggito con la propria famiglia: in tal caso, infatti, la liberazione potrà essere disposta soltanto in esito all’aggiudicazione del bene, con l’emissione del decreto di trasferimento.

Resta ferma, tuttavia, la possibilità di disporla anticipatamente nei casi di impedimento alle attività degli ausiliari del giudice, di ostacolo del diritto di visita di potenziali acquirenti, di omessa manutenzione del cespite in uno stato di buona conservazione o di violazione degli altri obblighi che la legge pone a carico dell'esecutato o degli occupanti.

Se queste sono le ultime novità previste, per verificare nel concreto gli impatti che avranno le riforme, bisognerà attendere l'emissione dei decreti attuativi e quindi come verranno nel concreto recepite le proposte di modifica.

Certamente gli interventi proposti sono in linea con le trasformazioni e gli obiettivi che da anni vengono perseguiti in questo particolare e cruciale settore della giustizia e che sono volti ad incrementare l'efficienza delle procedure con una significativa riduzione dei tempi ed una maggior competenza in capo a tutti i soggetti e professionisti coinvolti.

La variabile della tempistica dei tribunali e le performance di recupero giudiziale, come detto, incidono in maniera considerevole sull'intero sistema macroeconomico e su questo aspetto, nonostante gli iniziali effetti positivi registrati prima della pandemia, sicuramente i margini di miglioramento sono ancora considerevoli.

I tempi di durata delle procedure esecutive italiane sono ancora lontani dalla media degli altri paesi europei e, negli ultimi anni, ad eccezioni di alcune particolari situazioni, la crisi del mercato immobiliare ha continuato ad incidere negativamente sulle vendite in sede esecutiva.

In questo quadro si sono peraltro inseriti gli effetti dell'attuale situazione di emergenza che se, da un lato hanno fortemente accelerato e favorito la spinta alla digitalizzazione ed alla semplificazione dell'iter burocratico processuale (favorito soprattutto dallo svolgimento delle udienze da remoto e dai riparti per via telematica), dall'altro lato hanno inevitabilmente inciso sulle performance di recupero.

Ad ogni modo, il mercato degli NPLs è destinato a crescere anche nei prossimi anni, in considerazione della crisi pandemica, che sicuramente ha impattato pesantemente su famiglie e imprese già traballanti sul fronte del credito, moltiplicando la probabilità di insolvenze.

Secondo l'ultimo Rapporto mensile ABI (monthly outlook) di gennaio 2022 il trend di riduzione dei crediti deteriorati che andava avanti dal 2016 si è invertito nell'ultimo trimestre dello scorso anno.

Dopo il minimo storico di sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) di 15,3 miliardi di settembre 2021, siamo passati a 16,7 miliardi a ottobre 2021 e 17,6 miliardi a novembre 2021.


Nel biennio 2022 -2023 i flussi di nuovo deteriorato lordo nei bilanci bancari sono attesi in crescita (circa 70 miliardi di euro nei due anni).

In questo scenario, è quindi più che mai fondamentale avere un sistema giudiziario efficace che sappia rispondere alle nuove esigenze del mercato in maniera tempestiva e attuale.

Servono, non solo interventi a livello legislativo, ma è fondamentale una preparazione ed un'attenzione da parte di tutti gli operatori del settore che sia rivolta in maniera univoca ad incentivare condotte virtuose ed a migliorare le performance di recupero.

**DB** non solo  
diritto  
bancario

A NEW DIGITAL EXPERIENCE

 **dirittobancario.it**

---

