

Si è concluso al teatro Manzoni il corso per delegati organizzato dalla associazione custodi giudiziari e delegati alle vendite, a 9 mesi dall'entrata in vigore della riforma

Aste giudiziarie, vendite in aumento

► La soddisfazione del presidente De Michele: il meccanismo del ribasso del 25% sta dando buoni risultati

IL CONVEGNO

DUE TERZI DELLE AGGIUDICAZIONI SONO AVVENUTE AL DI SOTTO DEL PREZZO BASE

Terza e conclusiva giornata del corso per delegati alle vendite organizzato dall'associazione custodi giudiziari e delegati alle vendite e, come nelle precedenti occasioni, sala del teatro Manzoni di Roma gremita in ogni ordine di posti. Vale la pena aprire il resoconto dei lavori con l'intervento conclusivo del Presidente della IV sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Roma Stefano De Michele, introdotto dalla presidente dell'associazione custodi e delegati avvocato Antonella Scano. C'era molta attesa per un primo bilancio del nuovo regime introdotto dalla legge dell'agosto scorso, regime che per il Tribunale di Roma ha segnato un punto di svolta importante coinvolgendo nell'attività di vendite giudiziarie centinaia di professionisti. Un'attesa che non è andata delusa a giudicare dalle tre parole con le quali il Presidente De Michele ha condensato la propria soddisfazione: "Le vendite vanno".

Non sono stati presentati dati assoluti per il semplice motivo che le uniche statistiche al momento disponibili erano quelle relative alle vendite effettuate dagli avvocati. "Ma - ha sottolineato il Presidente De Michele - c'è da ritenere che a livello statistico le percentuali anche per gli altri due Ordini coinvolti non siano dissimili. Quel che conta è che la maggior parte delle aste fissate sono state poi regolarmente tenute e, soprattutto, che la percentuale tra aste con aggiudicazione e aste deserte è ottima, aggirandosi intorno al 40 per cento. Non solo, le aste andate deserte sono state poi rifissate a scadenze molto più vicine di quanto avremmo potuto fare noi giudici della Sezione in passato, con alta probabilità di aggiudicazione nei prossimi esperimenti. Del resto, la delega parla chiaro: in venti mesi bisogna arrivare alla conclusione della procedura di vendita. Per quanto riguarda le aste con aggiudicazione - ha terminato De Michele - due terzi sono state concluse sotto il prezzo base, segno che il meccanismo del ribasso del 25 per cento ha funzionato".

I problemi naturalmente non sono mancati, a livello sia logistico che organizzativo e qui mi aspetto che gli Ordini professionali facciano la loro parte per garantire al meglio la funzionalità. Chiedo perciò a tutti di collaborare segnalando disfunzioni e problemi che probabilmente tenderanno ad aumentare via via che

cresce il numero delle vendite".

La giornata si è aperta con l'intervento dell'avvocato Barbara Schepis che ha svolto una relazione sull'assegnazione: "Un istituto che è un po' un work in progress. Fino a prima della riforma, era ormai un caso residuale, legato alla mancata vendita con incanto per difetto di offerte. Nell'agosto del 2015 l'assegnazione è stata però rivitalizzata dalla riforma che ne ha previsto la possibilità anche nella vendita senza incanto e non solo in mancanza di offerte, ma anche quando le offerte non raggiungano il prezzo base d'asta. Il caso classico è quello dell'assegnazione cosiddetta soddisfattiva, che si verifica se il valore del credito è superiore al valore del bene e c'è un solo creditore. Nell'eventualità di più creditori, questi devono essere tutti d'accordo. Altra ipotesi - ha ricordato l'avvocato Schepis - è quella dell'assegnazione mista, che ricorre se il valore del bene è superiore a quello del credito. In questo caso il creditore sarà tenuto al versamento di una somma pari al valore del bene assegnato.

Possono presentare istanza di assegnazione i creditori con titolo esecutivo e tempestivi. In subordine - ha concluso l'avvocato Schepis - ci sono altre due ipotesi secondarie: riguardano i creditori tempestivi e non titolati ma che hanno avviato la procedura di riconoscimento, e i creditori tardivi ma titolati. Le condizioni per l'assegnazione sono la copertura delle spese di esecuzione, dei crediti privilegiati precedenti e la congruità rispetto al prezzo base".

Il dottor Fabrizio Ricciardi, della commissione esecuzioni immobiliari Odcec, dal canto suo ha introdotto il tema della predisposizione del progetto di distribuzione, la fase conclusiva della liquidazione, dopo il versamento del saldo prezzo da parte degli aggiudicatari, aumentato delle rendite dei beni pignorati e degli interessi maturati. In genere passano circa 50 giorni dalla scadenza del termine per l'eventuale opposizione, per l'emissione dei mandati di pagamento da parte della cancelleria. Sarà il delegato a individuare la massa su cui avviare il progetto di distribuzione, stilando poi una graduatoria dei crediti, dalle spese per l'inizio della procedura alla cancellazione dei gravami e ai compensi degli ausiliari, ricordando tra l'altro che le ipoteche tardive (dopo il pignoramento) non hanno diritto di precedenza e passano nel gruppo dei crediti chirografari".

L'avvocato Natale, di Aste Giudiziarie, ha infine svolto un intervento sul processo civile telematico che - ha sottolineato - sta ottenendo risultati incoraggianti. I depositi telematici presso il Tribunale di Roma hanno già raggiunto dall'inizio del nuovo anno quota 2.000 dopo che nel 2015 erano stati poco più di 5.000. Molti i consigli di carattere tecnico per i delegati su come elaborare i file per i depositi, facendo attenzione tra l'altro a non far riempire la casella di posta elettronica (ogni busta-deposito non può contenere più di 30 Megabyte), ed evitando inoltre la scadenza della firma digitale che comporta disguidi e ritardi imprevisti.

