

## **Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida.**

*(delibera 11 ottobre 2017)*

### **“BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI – LINEE GUIDA**

Sommario: § 1. Il ruolo del CSM nella ricognizione diffusione delle “buone prassi” degli uffici giudiziari. - § 2. Il settore delle esecuzioni immobiliari. - § 3. L’iniziativa consiliare. - § 4. Gli interessi coinvolti e il ruolo essenziale delle prassi. - § 5 La tutela del debitore. - § 6. La gestione telematica del ruolo e il controllo dei dati. - § 7. L’immediatezza e l’effettività del controllo della documentazione *ex art. 567, comma 2, c.p.c.*: soluzioni operative. - § 8. La fissazione celere dell’udienza *ex art. 569 c.p.c.* - § 9. La nomina contestuale del perito e del custode al momento della fissazione dell’udienza *ex art. 569 c.p.c.* - § 10. Il giuramento dello stimatore e l’accettazione dell’incarico da parte del custode. - § 11. La stima standardizzata e il rispetto dei tempi di deposito della relazione peritale. - § 12. La definizione puntuale dei compiti del perito e del custode. - § 13. La rotazione degli ausiliari. - § 14. La redazione del verbale dell’udienza *ex art 569 c.p.c.* - § 15. Il contenuto dell’ordinanza di delega delle operazioni di vendita. - § 16. L’ordine di liberazione. - § 17. I decreti di trasferimento. - § 18. La fase del riparto. - § 19. La progressiva eliminazione dei depositi giudiziari. - § 20. Osservatorio per l’efficienza delle procedure esecutive e l’attuazione delle buone prassi. - § 21. Sinergia operativa con il Ministero della Giustizia.

#### **§ 1. Premessa: Il ruolo del CSM nella ricognizione e diffusione delle “buone prassi” degli uffici giudiziari.**

Il Consiglio Superiore della Magistratura è da tempo impegnato nell’individuazione delle buone prassi degli uffici giudiziari con l’obiettivo di favorirne la diffusione in tutti gli uffici e di migliorare, conseguentemente, la risposta di giustizia nel Paese.

Già con le delibere 27 luglio 2010 (“Definizione, Rilevazione, Classificazione, Valutazione e Diffusione - Note metodologiche”) e 16 marzo 2011 (Istituzione della Banca Dati Nazionale delle Buone Prassi), il Consiglio aveva avviato un percorso indirizzato ad individuare le prassi virtuose meritevoli di attenzione, creando uno strumento di catalogazione e conoscenza a disposizione degli attori del sistema.

Più di recente, con la delibera del 17 giugno 2015, nell’ambito del più ampio lavoro in materia di innovazione e organizzazione degli uffici giudiziari che ha trovato riscontro anche nelle delibere del 13 maggio 2015 sul processo civile telematico e del 14 ottobre 2015 in materia di informatizzazione e processo telematico nel settore penale, nonché nelle delibere del 25 marzo 2015, 23 settembre 2015 e 27 gennaio 2016 istitutive del nuovo portale di comunicazione del CSM, era stata disposta la creazione di un archivio storico delle prassi indicate dagli uffici giudiziari italiani (ad oggi risultano essere oltre 1.500) e la creazione, nel nuovo portale internet del CSM, di un’area relativa all’organizzazione degli uffici e al progetto “Buone prassi”. Era stato altresì disposto un monitoraggio volto alla verifica dell’attualità delle buone prassi catalogate nella banca dati, della persistenza di buone prassi connesse al progetto ministeriale Buone prassi - FSE stabilmente assunte nell’organizzazione

dell'ufficio, della natura e diffusione delle prassi in materia informatica, attraverso il coinvolgimento dei magistrati referenti distrettuali (RID).

Com'è noto, l'attenzione del Consiglio era stata inizialmente rivolta a due settori fondamentali del sistema giudiziario attuale:

1. *La pianificazione della gestione dei carichi di lavoro, lo smaltimento dell'arretrato e la ragionevole durata del processo e altre buone pratiche relative al contenimento della durata del processo ed alla gestione degli affari seriali.*
2. *L'assistenza al magistrato - l'Ufficio per il processo* (es. modalità di organizzazione ed utilizzo dei tirocinanti o di altre risorse umane esterne, specificando le modalità di acquisizione di tali risorse - utilizzo avanzato e innovativo della magistratura onoraria - tecniche di integrazione delle diverse risorse umane interne ed esterne al servizio della giurisdizione - integrazione con gli strumenti tecnologici ed informatici come la Consolle del magistrato).

Con la delibera del 07.07.2016, istitutiva del manuale delle buone prassi, o meglio, del manuale dei "modelli", da intendersi "*come schemi di prassi che hanno già raggiunto una diffusività ed una replicabilità tale da farne un sicuro riferimento per una buona organizzazione dell'ufficio*", il Consiglio aveva, da un lato, fatto il punto sul lavoro dei primi 18 mesi di consiliatura in materia di buone prassi e, dall'altro, aveva concretamente avviato il progetto del 2010 di redazione del *manuale* che era rimasto fino a quel momento incompiuto.

Sotto il primo profilo era stato, peraltro, rilevato che il principale settore di intervento non era più l'informatica (benché continuasse a rappresentare un settore significativo e rilevante) ma, sicuramente, "la programmazione del processo", nelle varie sfaccettature della pianificazione della gestione dei carichi di lavoro, della progettazione dello smaltimento dell'arretrato e dell'adozione di sistemi idonei a garantire la ragionevole durata del processo. In altri termini, dall'analisi delle buone prassi inserite nei primi 18 mesi di consiliatura, era emerso che gli uffici giudiziari stavano concentrando sforzi e inventiva sul *core business* del sistema giudiziario, ossia sulla quantità e qualità della risposta giudiziaria, cercando soprattutto di ridurre la durata temporale di tale risposta.

Con la prima "edizione" del manuale, invece, erano stati raccolti e sviluppati 33 modelli, classificati in sette ambiti o macroaree, riguardanti, oltre alle macroaree delle **prassi informatiche** nel settore **civile** (Macroarea 6) e **penale** (Macroarea 7), la **cooperazione con il territorio** (Macroarea 1), **l'organizzazione del processo penale** (Macroarea 2), **l'organizzazione del processo civile** (Macroarea 3), **l'organizzazione dell'ufficio per l'assistenza al magistrato e dell'Ufficio per il processo** (Macroarea 4) e **l'organizzazione dell'ufficio per l'assistenza al cittadino** (Macroarea 5), che costituivano, per così dire, il punto di riferimento per il futuro lavoro di raccolta delle buone prassi da parte degli uffici giudiziari e di costante implementazione del manuale da parte del Consiglio.

## **§ 2. Il settore delle esecuzioni immobiliari.**

Questo clima di rinnovato interesse consiliare per l'individuazione e la diffusione delle buone prassi giudiziarie, forte anche della constatazione, come già ricordato, che l'attenzione dei magistrati italiani si era progressivamente spostata sulla "programmazione del processo" e cioè sull'obiettivo primario di migliorare la *quantità e qualità della risposta di giustizia*, cercando soprattutto di ridurre la durata temporale di tale risposta, ha indotto il Consiglio ad occuparsi di un settore specifico del processo civile - quello, appunto, dell'espropriazione immobiliare - da più parti ritenuto "strategico" per le molteplici implicazioni che il suo buon funzionamento appare in grado di produrre a vari livelli e, tuttavia, ancora per lo più rimesso alle sole iniziative dei singoli giudici dell'esecuzione: la complessità della materia, la rapida e continua evoluzione della normativa e la eterogeneità delle prassi operative, non avevano,

infatti, sino ad ora consentito l'individuazione di modelli operativi virtuosi da esportare in altri uffici giudiziari.

### § 3. L'iniziativa consiliare

Il Consiglio ha pertanto promosso l'elaborazione delle presenti linee guida **sviluppate alla luce delle buone prassi rilevate nel** settore delle esecuzioni immobiliari, **nell'ambito di** realtà giudiziarie complesse, nelle quali sono già state sperimentate, positivamente, le soluzioni tecniche **illustrate nella** presente risoluzione.

La VII commissione consiliare, infatti, (**con l'ausilio** di un gruppo di lavoro<sup>1</sup> nonché all'esito dell'audizione di rappresentati sia dell'ABI sia dei consumatori) **ha** individuato **alcune significative** esperienze in materia di esecuzioni immobiliari, che **possono essere utilmente diffuse in ambito nazionale**.

Presso la Settima Commissione sono, inoltre, stati auditi, in data 02.05.2017, i rappresentanti dell'ABI<sup>2</sup> e, in data 06.06.2017, i rappresentanti dei consumatori<sup>3</sup>; infine, in data 13.06.2017 sono stati auditi alcuni giudici partecipanti al gruppo di lavoro<sup>4</sup>.

La relazione finale è stata depositata in data 25.07.2017 per la definitiva elaborazione da parte della commissione consiliare.

All'esito del lavoro sono state raccolte, in relazione alle varie fasi dell'espropriazione immobiliare, le seguenti **indicazioni operative**, frutto della ricordata sperimentazione pratica, che costituiscono altrettante possibili soluzioni rimesse all'attenzione dei giudici dell'esecuzione, al fine di rendere più **efficiente** ed **efficace** il processo esecutivo.

Contestualmente all'adozione delle presenti linee guida, viene anche istituito, nelle persone degli stessi magistrati già componenti del gruppo di lavoro di cui sopra, "*l'Osservatorio per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle buone prassi*" con compiti di ausilio sia per il Consiglio, sia per gli uffici giudiziari. (par.20)

### § 4. Gli interessi coinvolti e il ruolo essenziale delle prassi.

L'ampia e articolata istruttoria svolta dalla competente commissione referente ha confermato la varietà e delicatezza degli interessi coinvolti nelle procedure di espropriazione immobiliare . Tali interessi giustificano pienamente un particolare impegno per la sistematizzazione di un modello di processo esecutivo.

---

<sup>1</sup> Al gruppo di lavoro hanno partecipato i dottori Francesca BORTOLOTTI, giudice del Tribunale di Bolzano, Stefano Carmine DE MICHELE, presidente di sezione del Tribunale di Roma; Laura DE SIMONE, giudice del Tribunale di Mantova; Roberto FONTANA, sostituto procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Piacenza; Salvatore LEUZZI, magistrato addetto all'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione; Claudio MIELE, giudice del Tribunale di Monza; Massimo ORLANDO, consigliere della Corte di Appello di Lecce; Roberto PELUSO, giudice del Tribunale di Napoli e Francesco VIGORITO, presidente di sezione del Tribunale di Roma.

<sup>2</sup> La delegazione dell'Abi era composta dal dott. Giovanni SABATINI, Direttore generale; dal dott. Gianfranco TORRIERO, Vice Direttore generale; dall'avv. Giovanni STAIANO e dalla dott.ssa Laura ZACCARIA.

<sup>3</sup> La delegazione dei consumatori era composta dal dott. Elio LANNUTTI, presidente onorario di ADUSBEF e dell'avv. Giuseppe SORRENTINO, vicepresidente Asso-Consum.

<sup>4</sup> L'audizione si è svolta con i dottori Roberto FONTANA, Francesco VIGORITO e Stefano Carmine DE MICHELE.

L'esecuzione forzata per espropriazione deve, infatti, svolgersi secondo criteri di **efficienza, efficacia e rapidità** al fine di **liquidare i cespiti** del patrimonio del debitore conseguendo **il massimo ricavato** – da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato – nel **più breve tempo possibile**.

Ciò in quanto gli interessi coinvolti dal processo esecutivo concernono:

- **il soddisfacimento delle ragioni creditorie**, che richiede un **rapido svolgimento** della procedura e il conseguimento di un **congruo prezzo** di aggiudicazione, per consentire il rimborso delle **spese anticipate** (che possono trovare rifusione solo nell'ambito di quella specifica esecuzione: l'art. 95 c.p.c., v. Cass. n. 19628/2014, Cass. n. 15374/2011, Cass. n. 5325/2003) e il **pagamento dei debiti** maggiorati degli interessi; in questo quadro, è evidente che **l'aumento dei tempi** processuali e dei conseguenti costi non può che **incidere negativamente sulle aspettative** del ceto creditorio;
- **il patrimonio del debitore esecutato**: la vendita del compendio pignorato in tempi rapidi ed a un **prezzo non vile avvantaggia anche il debitore**, che può giovare dell'effetto totale o parziale di una **sostanziale esdebitazione** (con eventuale rimessione del residuo allo stesso esecutato), evitando anche il maturare di interessi passivi e garantendo pertanto **il reale rispetto dei suoi interessi patrimoniali** (ai quali fa riferimento l'art. 1 del Protocollo Addizionale alla C.E.D.U.);
- **la responsabilità dello Stato per la non ragionevole durata del processo esecutivo**: i parametri fissati dalla c.d. "Legge Pinto" (Legge n. 89 del 2001) e, prima ancora, dalla C.E.D.U. (art. 6) esigono che la liquidazione avvenga **in tempi celeri**;
- **l'economia interna e i suoi fondamenti economico-giuridici**: è noto che la parte preponderante dei mutui e delle linee di credito concessi ai privati o alle imprese sono **garantite da ipoteca su immobili** o cespiti aziendali. La **vendita forzata** in caso di inadempimento si connota dunque come **ingranaggio essenziale** del meccanismo economico, perché le previsioni di concreta soddisfazione del creditore incidono in maniera determinante sull'erogazione dei finanziamenti e sui loro costi: l'inefficienza delle procedure si traduce infatti in un accesso al **credito più problematico e più oneroso**, con grave **nocimento** del sistema economico del territorio;
- **l'economia nazionale e la sua affidabilità nel panorama internazionale**: un **processo esecutivo efficiente** è un indicatore basilare di **affidabilità del sistema economico** nazionale e può **incoraggiare investimenti esteri**, altrimenti dissuasi dalle complicazioni sistemiche di recupero degli insoluti; attualmente il rapporto della Banca Mondiale *Doing Business - Enforcing Contracts 2016* ([www.doingbusiness.org/data/exploretopics/enforcing-contracts](http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/enforcing-contracts)), incentrato sui parametri della durata globale dei procedimenti esecutivi, sui reali costi sostenuti dal creditore rispetto all'ammontare del credito vantato e sulla qualità del sistema giudiziario nel suo insieme, **colloca la Repubblica Italiana al 108° posto** (peggiore rispetto a numerosi paesi in via di sviluppo, mentre i paesi europei sono tutti entro il cinquantesimo posto), con evidente **incidenza sulla attrattività del paese**;
- **le entrate dello Stato**: benché in via mediata, nell'espropriazione forzata assume rilievo anche **l'interesse erariale alle entrate fiscali** derivanti dai trasferimenti di beni in sede esecutiva.

Alla stregua delle esposte considerazioni, è evidente la formidabile **importanza di approcci e assetti organizzativi** che garantiscano la reale e rapida attuazione degli interessi sottesi alle procedure.

## § 5. La tutela del debitore.

Anche la giurisdizione in sede esecutiva si attua *ex art.* 111 Cost. mediante il **giusto processo** disciplinato dalla legge. In tal guisa, il processo espropriativo è *giusto* – quindi costituzionalmente legittimo – solo se appare **in grado di realizzare in concreto la somma delle garanzie** che la richiamata disposizione, ora descrive, ora semplicemente evoca.

Nel processo esecutivo, dette garanzie si declinano sotto **tre diversi aspetti**.

Il primo livello è quello che impone una **liquidazione** del bene ad un **giusto prezzo**. Sebbene si tenda infatti a considerare tale interesse come specifico del creditore, in quanto teso alla massimizzazione della sua tutela, esso, in realtà, è **pregnante anche per il debitore**, che potrà vedere saldata la **maggior quota possibile** dei propri debiti e talvolta – ma più spesso di quel che si creda, in un quadro di efficienza – **giovarsi di eventuali somme residue**.

Il secondo livello è quello che assicura lo svolgimento dell'espropriazione **in un paradigma di ragionevole durata**. La dilatazione del tempo del processo, lungi dal coniugarsi con le esigenze del debitore, **ne pregiudica inesorabilmente la posizione**. Ciò in quanto **ogni ritardo**, per un verso, implica il **prodursi di ulteriori interessi** sulle somme dovute; per altro verso, genera un **incremento severo e progressivo di costi**, vieppiù in un ambito – quello esecutivo – incentrato sul ruolo fondamentale degli **ausiliari** e sulla imprescindibile amministrazione di un compendio immobiliare che, di per sé stesso, implica esborsi **sia fiscali che correnti** (si pensi al pagamento di oneri condominiali e di costi di manutenzione).

Il terzo, essenziale livello di garanzie per il debitore è costituito dalla necessaria trasmissione di **una corretta informazione**.

Va infatti sottolineato che quest'ultimo, nel momento in cui inizia la procedura, è in una posizione di sostanziale ed **oggettiva debolezza**, atteso che, nella maggior parte dei casi, è **finanche sprovvisto dei mezzi utili per giovarsi di una assistenza legale**; non ha poi contezza né delle **modalità di svolgimento** della procedura, né dei **passi più adeguati**, in diritto ed in fatto, per far valere **i propri interessi**.

Sarà dunque necessario trasmettergli due ordini di informazioni.

Il primo è costituito dai **profili giuridici** delle vicende che lo interesseranno.

Egli sarà posto in grado di conoscere i margini di accesso all'istituto della **conversione del pignoramento**, con l'indicazione delle modalità concrete e del termine ultimo.

Il debitore sarà, inoltre, avvisato della possibilità di chiedere la **riduzione del pignoramento** ovvero di attivare, ove ne ricorrano i presupposti, i rimedi dell'**opposizione, ex artt. 615 e 617 c.p.c.**, a seconda che intenda contestare l'*an* dell'esecuzione forzata o la legittimità dei singoli atti che ne delineano il procedimento, magari giovandosi del patrocinio a spese dello Stato.

Gli si prospetterà l'opportunità di **eleggere domicilio**, posto che, in caso contrario, tutte le comunicazioni avverrebbero in cancelleria.

Dovrà essere anche avvertito dell'opportunità, su sua istanza, di ottenere dal magistrato **una sospensione del processo** esecutivo per un periodo massimo di ventiquattro mesi (art. 624-*bis* c.p.c.).

Sarà anche chiarito che, a partire dalla data del pignoramento, egli non potrà più riscuotere **eventuali frutti e rendite dell'immobile** (canoni, ecc.) che dovranno essere invece acquisiti dal custode; che **i mobili presenti** nel bene, al momento del rilascio, dovranno essere asportati, oppure verranno **venduti o distrutti**.

Ancora più rilevanti, se possibile, saranno le informazioni sulla migliore e più **proficua condotta in fatto**.

Il primo, più **rilevante messaggio** da trasmettere, sarà quello per cui qualsiasi attività egli intenda porre in essere, dovrà esser compiuta **il più presto possibile**, ad evitare maggiori costi e la perdita di opportunità altrimenti percorribili.

Il debitore, infatti, vede come unico momento rilevante quello del **rilascio del bene**, che egli pensa avverrà solo **dopo la vendita**; tende conseguentemente **ad adagiarsi nella prospettiva di attivarsi** solo quando tale momento arriverà.

Dovrà dunque essergli fatto presente che, invece, **un ordine di liberazione** potrà essere emesso ed eseguito **nell'immediatezza, ben prima** di arrivare agli esperimenti di vendita.

Dovranno essergli chiariti i **compiti dello stimatore e del custode**, affinché egli possa proficuamente interagire con essi (evitando, ad esempio, **inutili atteggiamenti ostruzionistici**, ma anzi giovandosi di indicazioni e informazioni che essi potranno fornirgli).

Dovrà essergli chiarito che, nel caso in cui il pignoramento riguardi solo **una quota del bene**, ciò non fermerà la procedura, perché potrà essere **venduto l'intero**; che gli altri comproprietari potranno però rendersi acquirenti della quota, **evitando così il giudizio di divisione**.

Gli si prospetterà la possibilità di avviare subito **trattative di bonario componimento** con i creditori; con l'indicazione che ogni trattativa dovrà indefettibilmente essere condotta **con tutti i soggetti intervenuti** nella procedura, ad evitare che, concluso un accordo con uno o alcuni di essi, l'esecuzione **prosegu**a comunque **per impulso degli altri**.

## **§ 6. La gestione telematica del ruolo e il controllo dei dati.**

Venendo ora al merito della trattazione delle fasi del procedimento esecutivo occorre premettere che per un processo esecutivo più efficiente ed efficace è necessaria la gestione telematica di tutta l'attività del giudice dell'esecuzione.

La gestione del ruolo con mezzi telematici nel processo esecutivo **consente**, infatti, non solo la redazione dei provvedimenti, ma, prodromicamente, anche **l'esercizio del controllo** sullo stato dei fascicoli. **In virtù della gestione telematica sarà possibile monitorare efficacemente le procedure** per le quali non sia stata ancora fissata l'udienza, *ex art. 569 c.p.c.*; quelle per le quali non sia stato emesso ordine di liberazione; quelle nelle quali i delegati non stiano compiutamente operando; quelle **affette da ulteriori patologie**.

Il magistrato potrà in tal modo **visionare con costanza** – e non per contingenza – cosa è stato fatto e cosa ancora fa difetto.

**In tale prospettiva, appare proficuo** che anche i **provvedimenti siano redatti** mediante gli strumenti del **processo telematico**, posto che ciò agevola le cancellerie e consente alle parti la **visione pressoché immediata** dei provvedimenti.

Il Consiglio Superiore adotterà le necessarie iniziative in cooperazione con la SSM **al fine di offrire l'indispensabile formazione specifica ai magistrati per la diffusione degli strumenti telematici**.

## **§ 7. L'immediatezza e l'effettività del controllo della documentazione ex art. 567, comma 2, c.p.c.: soluzioni operative.**

Un ulteriore presupposto cruciale di efficienza va senz'altro rintracciato nella necessità di assicurare rapidità ed effettività **al controllo**, postulato dall'art. 567, comma 2, c.p.c., **sulla documentazione** catastale e ipotecaria necessaria per poter dare avvio alla procedura.

Solo un **controllo scrupoloso** e ben congegnato, effettuato in tempi rapidi, è utile a consentire la **tempestiva emersione di criticità** che potrebbero bloccare o ritardare il corso successivo del processo.

Si tratterà di accertare, ad esempio, che il deposito della documentazione da scrutinare sia avvenuto nel rispetto del termine di legge; che il compendio documentale versato comprenda

sia l'estratto attuale del catasto e l'estratto storico; che il bene faccia o meno parte di una comunione legale tra coniugi (Cass. n. 6575/2013), e molti altri profili ancora.

Sul piano delle prassi rilevate in materia, finalizzate a **valorizzare al massimo grado le risorse umane e materiali** concretamente adoperabili, **si segnala la possibilità di ricorrere in via sistematica alla delega al perito e al custode**, nominati entrambi già al momento della fissazione dell'udienza, *ex art. 569 c.p.c.*, affinché si occupino, in sinergia, di questo adempimento basilare di **spoglio della documentazione** (vedi, in maggior dettaglio, par. 9).

Una seconda **linea operativa contempla, invece, l'istituzione** di un vero e proprio **"Ufficio del processo di esecuzione forzata"**, tendenzialmente composto **dai g.o.t.** con peculiare esperienza nell'ambito delle esecuzioni e dai c.d. *stagisti*, (ossia dai tirocinanti impegnati nei progetti, *ex art. 73 d.l. n. 69 del 2013*), **cui potrà essere affidato, tra l'altro il vaglio della completezza** della documentazione: ciò consentirà al giudice dell'esecuzione di dare le opportune disposizioni atte a superare le criticità ovvero di estinguere, prima dell'udienza, i procedimenti irrimediabilmente viziati.

Deve, peraltro, rilevarsi che tale soluzione appare **meno vantaggiosa della prima**, atteso che impiega comunque **risorse interne dell'ufficio**, risorse che potrebbero essere invece più utilmente impiegate in altre attività di maggior rilievo (ad esempio, i Got nello svolgimento di udienza, *ex art. 569 c.p.c.*, i tirocinanti nella preparazione ed assistenza all'udienza).

All'Ufficio del processo e agli ausiliari (perito e custode) **potrebbe essere pure** richiesta la **compilazione di un file riepilogativo**, mirato a consentire **una rapida ostensione dei dati** reperiti nel fascicolo e un sollecito e non dispersivo riscontro, da parte del singolo magistrato, all'udienza, *ex art. 569 c.p.c.*, della consistenza e della completezza della documentazione.

In ogni caso, attraverso la **collaborazione** con gli **ordini professionali** dei notai e degli avvocati e la stipula di protocolli operativi, si **potrebbero** individuare delle **check list dei controlli da effettuare**, da parte dell'avvocato e del notaio, nell'ambito delle rispettive prestazioni, **prima ancora del deposito della documentazione**, al fine di prevenire il più possibile - e rendere quindi il più possibile residuali - eventuali criticità.

## **§ 8. La fissazione celere dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.***

Come noto, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a seguito dell'istanza, *ex art. 567 c.p.c.*, il giudice dell'esecuzione, **entro quindici giorni dal deposito** della documentazione catastale e ipotecaria, nomina l'esperto stimatore e **fissa l'udienza** per l'audizione delle parti sui tempi e sulle modalità della disponenda vendita.

Benché non si ignori il carico di lavoro degli uffici, e senza doversi pretendere l'ossequio rigoroso e formalistico ad un termine di evidente declinazione acceleratoria, la necessità che un **limite temporale ragionevole vi sia** non è suscettibile di metodica obliterazione, **giacché la metodica fissazione di udienze a distanza temporale considerevole ha il sostanziale effetto di pregiudicare la procedura esecutiva in corso.**

Un'indicazione di congruità sostanzialmente **rispettosa** dello spirito della legge può contemplare la emissione del provvedimento di fissazione della udienza **entro il doppio del termine** previsto dalla norma.

In ordine, poi, all'effettivo **svolgimento dell'udienza**, e con riferimento alle **cause nuove via, via introitate**, il giudice dell'esecuzione si curerà di programmare, in ciascun anno, **un numero di udienze e un numero di fascicoli per ciascuna udienza** tali da **assorbire tutte le presumibili sopravvenienze**, da stimarsi avendo riguardo alla cifra complessiva di procedimenti entrati sul ruolo nell'anno immediatamente precedente a quello in cui viene disposta la fissazione.

Al fine di liberare tempi di udienza, il magistrato potrà anche **calendarizzare i giuramenti degli stimatori** presso la cancelleria anziché avanti a sé (qualora non opti per la preferibile

soluzione del giuramento telematico di cui al § 10.), in orari predeterminati, così da non impegnare gli assistenti e i funzionari in maniera indeterminata.

Con riguardo, poi, **all'arretrato** – ossia in relazione ai procedimenti per i quali consti il deposito dell'istanza di vendita, ma non ancora, nei suddetti termini, la fissazione dell'udienza, *ex art. 569 c.p.c.* – il giudice dell'esecuzione **potrebbe** effettuare una **capillare programmazione di udienze**, da tenersi entro un lasso temporale racchiuso fra i **dodici e i diciotto mesi**, che consenta, nel periodo in questione, di **riassorbire le pendenze** costituenti arretrato, dandovi effettivo corso.

A tal fine, il presidente del tribunale o il presidente di sezione valuteranno l'opportunità o la necessità di prevedere **l'impiego di giudici onorari** per la trattazione delle udienze medesime o - anche **congiuntamente** a ciò - di autorizzare i giudici dell'esecuzione a **ridurre il numero di udienze** (settimanali o mensili) relative **ad altri affari**.

Lo strumento più idoneo per formulare **una programmazione** tesa ad una sistematica, sia pur graduale, aggressione dell'arretrato va individuato nella istituzione di una **specificata sezione del programma annuale di gestione** (previsto, in linea generale, dall'art. 37, comma 1, decreto-legge n. 98 del 2011).

### **§ 9. La nomina contestuale del perito e del custode al momento della fissazione dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.***

Come accennato al § 7, si ritiene **condivisibile** la prassi, invalsa in diversi uffici giudiziari, tesa ad **anticipare la nomina del custode** giudiziario al momento della **designazione dell'esperto**, salvaguardando la contestualità delle investiture nei due incarichi e la susseguente sinergia nell'espletamento delle relative attività.

Detta opzione operativa si mostra, in rapporto alle alternative praticabili, idonea a produrre il **miglior rapporto tra risultati ottenuti** e mezzi impiegati, posto che ad un incremento limitato di costi (per i compensi del custode ausiliario per il quale si accelera la assegnazione dell'incarico) fa da contraltare la **maggior fluidità** impressa alla procedura, nella quale si isolano a monte le possibili criticità e si predispongono le strade per le successive fasi.

E' noto che l'art. 173-*bis*, comma 2, disp. att. c.p.c., nel tratteggiare i "compiti dell'esperto", lo impegna "*prima di ogni attività*" ad un controllo della "*completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del c.p.c.*", onerandolo della segnalazione al giudice – che avverrà "immediatamente" – di quelli "*mancanti o inidonei*".

È lampante, peraltro, come sia opportuno **un supporto convergente** di professionalità distinte: l'una – quella dello **stimatore** – maggiormente avveza ai risvolti dell'inventariazione, della classificazione e della descrizione estimativa, censuaria, planimetrica dei beni; l'altra – quella del **custode** (che sia un soggetto formatosi anche sulle discipline giuridiche) – addestrata a cogliere le implicazioni legali salienti della connotazione catastale e urbanistica dei beni e dei diritti che *prima facie* vi insistano.

Il controllo della documentazione appare dunque **più esauriente nella misura in cui stimatore e custode sommino i rispettivi angoli di visuale** nella prospettiva di una verifica coordinata e simultanea.

La interlocuzione tra l'ausiliario ed il giudice dell'esecuzione potrebbe avvenire attraverso la **compilazione di una check list** comprendente, ad esempio, la corretta e completa indicazione delle generalità o della ragione sociale del creditore procedente e del debitore; l'avvenuto deposito del titolo esecutivo, del precetto e dell'atto di pignoramento; l'indicazione della data di notifica del pignoramento e gli altri elementi rilevanti.

Nel caso in cui la criticità riscontrata dagli ausiliari si palesi *ictu oculi* **insuperabile**, il magistrato potrebbe adottare i **conseguenti provvedimenti** prima che (e senza che) lievitino ulteriormente i costi della procedura.

Se invece si tratti di **profili sanabili** attraverso attività integrative da parte del creditore procedente, il giudice, anziché disporre il rinvio dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c, potrebbe disporre **il compimento delle dette integrazioni documentali in tempo utile per essa**; il che costituisce una alternativa maggiormente ispirata ai valori della **concentrazione e celerità** delle attività processuali.

**Al fine di consentire il rapido ed efficace svolgimento delle procedure esecutive è assolutamente necessario contenere i rinvii dell'udienza ex art. 569 c.p.c., eventualmente anche potenziando il ricorso alla sospensione su istanza concordata delle parti, ex art. 624 -bis c.p.c., strumento che appare da privilegiare quando sono in corso trattative tra le parti ovvero pagamenti del debito mediante rateizzazioni.**

**Un obiettivo da perseguire è infatti quello di evitare rinvii meramente interlocutori perché le procedure esecutive sono caratterizzate da un numero ridotto di udienze (il modello preferibile ne prevede una sola necessaria, in assenza di opposizioni) che è opportuno non moltiplicare.**

In generale, il magistrato, qualora sia sollevata una questione meritevole di una specifica attenzione, agevolerà **il contraddittorio cartolare tra le parti fuori udienza**, in funzione delle proprie determinazioni, **senza far venir meno la data ab initio** fissata.

D'altronde, in ragione dell'avvio del processo civile telematico, le relazioni di stimatore e custode **vengono immediatamente conosciute dagli avvocati**, senza che costoro debbano, pertanto, attendere l'udienza, ex art. 569 c.p.c. e invocarne il differimento per soffermarsi sul contenuto di esse.

Stimatore e custode **rimanderanno l'accesso** al compendio staggito ad un momento che sarà fisiologicamente **postumo alla loro collegata lettura** documentale e al relativo esito positivo, ad evitare inutili costi.

Mette punto rilevare che i **compiti** del custode e dell'esperto stimatore **potrebbero** auspicabilmente essere **descritti in un provvedimento generale** del giudice dell'esecuzione (o dei giudici dell'esecuzione del singolo ufficio di concerto tra loro), pubblicato sul **sito internet del tribunale**, in guisa che l'attività che gli ausiliari espletteranno si palesi in linea di principio **uniforme, conoscibile e standardizzata**. Tali indicazioni potranno essere **recepite**, con pari livello di dettaglio, **nei provvedimenti di interesse**, ovvero ad essi **allegate** come parte integrante.

Si regoleranno, tra gli altri aspetti, anche i tempi e i modi per l'immediato avvio della **collaborazione tra esperto stimatore e custode**, ove contestualmente designati (esemplificativamente, sarà indicata la data, l'ora e il luogo di avvio delle operazioni di controllo di cui al § 7.).

Giova ancora sottolineare che il custode che acceda al singolo immobile pignorato **dovrebbe identificare gli eventuali occupanti** (se diversi dal proprietario debitore) e farsi consegnare copia del **titolo che tale occupazione giustifichi**, ad evitare che eventuali diritti di terzi siano fatti valere invece **nel prosieguo della procedura**, con possibile pregiudizio del regolare svolgimento della stessa.

#### **§ 10. Il giuramento dello stimatore e l'accettazione dell'incarico da parte del custode.**

Può certamente dirsi conforme all'evoluzione ordinamentale, ormai incentrata sull'utilizzo generalizzato del deposito telematico degli atti, la prassi di alcuni uffici, tesa a consentire che il **giuramento dello stimatore avvenga tramite deposito di atto telematico**, senza comparizione dal giudice o presso la cancelleria.

Il modello per l'accettazione dell'incarico e il giuramento **potrebbe essere** reso disponibile **sul sito del tribunale** nonché, se del caso, allegato alla circolare inviata agli ausiliari e relativa ai compiti loro ascritti.

**Analoga prospettiva** operativa di invio telematico **potrebbe** essere seguita, *mutatis mutandis*, per l'**accettazione dell'incarico** da parte del **custode**, come si **rileva avvenire in alcuni uffici giudiziari**.

#### **§ 11. La stima standardizzata e il rispetto dei tempi di deposito della relazione peritale.**

Il giudice dell'esecuzione **potrebbe, altresì, assicurare** che la relazione di stima venga redatta secondo **uno schema standardizzato**. Essa sarà così **leggibile in modo agevole**, a beneficio tanto del magistrato, quanto delle parti e, soprattutto, **degli offerenti**.

In particolare, la **chiarezza della descrizione** del compendio, l'esplicitazione dei criteri di stima, la comparabilità tra perizie di beni diversi, atta a facilitarne il confronto, costituiranno potenti fattori per **rendere appetibile il bene e stimolare l'interesse del mercato**.

La pubblicità sui siti *internet* dovrà contenere **l'elaborato peritale e i relativi allegati**, che dovranno presentarsi immediatamente e direttamente visionabili dagli interessati – senza necessità di doversi rivolgere al custode – anche con riferimento ad un **particolareggiato corredo fotografico** che il perito si curerà di allegare.

Il giudice dell'esecuzione vigilerà accuratamente sul rispetto del **termine per il deposito** della relazione di stima, costituendo quest'ultima un elemento condizionante il successivo corso dell'esecuzione forzata.

Richieste di **proroghe potrebbero** trovare accoglimento solo se avanzate prima della scadenza del termine assegnato (art. 154 c.p.c.) e solo se dovute a cause oggettive e quindi non imputabili al perito, il quale dovrà sempre documentare, non di non poter adempiere nel termine concessogli, ma anche di **essersi attivato per tempo** nella cura sollecita dei propri adempimenti anche presso gli uffici pubblici.

Il ripetuto mancato rispetto dei termini da parte del consulente **potrebbe essere** oggetto di immediata **segnalazione** al Presidente del Tribunale e all'Ordine di appartenenza del perito.

La reiterata intemperività nel deposito degli elaborati **potrebbe essere**, inoltre, causa di **esclusione dall'affidamento** di ulteriori incarichi.

#### **§ 12. La definizione puntuale dei compiti del perito e del custode.**

La necessità di fornire **istruzioni dettagliate** ai periti e custodi, già esposta nel paragrafo 9, è dettata anche dalla necessità di **evitare contestazioni attinenti alla spettanza dei compiti** e all'estensione delle attribuzioni, suscettibili di assurgere a **pietra d'inciampo** della procedura espropriativa (ad esempio con l'instaurazione di **opposizioni pretestuose** agli atti esecutivi).

#### **§ 13. La rotazione degli ausiliari.**

Un elemento strategico di efficienza risiede indubbiamente nella effettiva **qualità degli ausiliari**, quindi essenzialmente dei custodi, dei periti e dei delegati per le operazioni di vendita.

La scarsa esperienza o la modestia tecnica dello stimatore, del custode o del professionista delegato sono fattori in grado di **incidere pregiudizievolemente** sul corso del processo esecutivo.

Ciò da un lato richiede che la **vigilanza sulla formazione degli albi** e degli elenchi non sia meramente formale, impegnando il **capo dell'ufficio** giudiziario - in attesa dell'attuazione dell'art.179-ter disp. att. c.p.c nuovo testo, che attribuisce tali compiti ad una commissione distrettuale - a **svolgerla con scrupolo assoluto**, dando anche immediato seguito alle **segnalazioni** che dovessero pervenirgli dai magistrati in ordine a riscontrate inadeguatezze.

Sotto altro aspetto, pur nell'esigenza fisiologica di consentire ai professionisti di nuova formazione di *sperimentarsi* nel settore delle esecuzioni forzate e di assicurare una continua osmosi fra l'ambito giudiziario e il mondo delle professioni, **sarà necessario valorizzare le effettive capacità** e attitudini, la pregressa esperienza maturata nel settore, eventuali percorsi

di formazione teorica, nonché la idoneità della **struttura organizzativa** del professionista. **Si rileva che in alcuni uffici giudiziari vi è stata un'interlocuzione con gli ordini professionali interessati, al fine di consentire di contemperare il criterio della rotazione con quello della attribuzione ai professionisti delegati di un numero di incarichi tale da garantire una sufficiente formazione sui compiti specifici oggetto della delega.**

Si ritiene che la valorizzazione di questo percorso consenta di coniugare trasparenza e efficienza della procedura.

Si ricorda, altresì, che questo stesso Consiglio è già intervenuto nella materia esprimendo, con la delibera 4 maggio 2016, Linee guida in materia di equa distribuzione delle deleghe nelle esecuzioni immobiliari; Linee guida che debbono intendersi qui integralmente richiamate.

#### **§ 14. La redazione del verbale dell'udienza ex art 569 c.p.c.**

Al fine di **contenere i tempi dell'udienza**, ex art. 569 c.p.c., appare utile la predisposizione di uno **schema di verbalizzazione**, da compilare in anticipo; compito che **potrebbe** essere svolto **dall'Ufficio del processo** di cui al § 7, ovvero, in mancanza, **dal custode**. Quest'ultimo **potrebbe** depositarlo, in attesa di implementazioni di nuove funzioni nella consolle del giudice, quale allegato a una nota *ad hoc*, entro e non oltre il giorno precedente a quello dell'udienza.

#### **§ 15. Il contenuto dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.**

In una prospettiva di **certezza dei tempi** del processo, **sarebbe opportuno** che il giudice, nell'ordinanza di delega, fornisca **indicazioni cronologiche puntuali** sulla tempistica degli esperimenti di vendita (auspicabilmente almeno tre all'anno) e sulle modalità di essi.

Al fine di assicurare un regolare svolgimento della procedura, e nell'ottica di dotare il professionista delegato di **mezzi utili** a gestire gli esperimenti di vendita, il giudice dell'esecuzione **potrebbe** disporre la **precostituzione di fondi spese** cui attingere ai fini della cura degli adempimenti (v. artt. 8 T.U. Spese Giustizia e 95 c.p.c., nonché Cass. n. 12877/2016).

Un modello alternativo potrebbe esser dato, su consenso del creditore, dal **versamento diretto dei compensi**, da parte di quest'ultimo, alla società incaricata della pubblicità.

Il professionista delegato sarà comunque **tenuto a riferire** al giudice sull'**omesso versamento del fondo**, ai fini dell'**adozione dei provvedimenti** che il magistrato stimerà più opportuni; ciò anche allo scopo di **sterilizzare in radice** i possibili **problemi** connessi con la **volontà del creditore di influire** sul corso della procedura attraverso tale leva.

In caso di **esaurimento** del fondo spese, il creditore procedente sarà tenuto **a ricostituirlo secondo le istruzioni del delegato** (cfr. Cass. n. 2044/2017 in ordine al potere del delegato di fissare termini alle parti).

L'ordinanza di delega **dovrebbe investire** poi dettagliatamente **i seguenti aspetti**: *a*) la fissazione di **un termine** per lo svolgimento delle operazioni delegate, la cui violazione rilevi ai fini della revoca dell'incarico; *b*) la descrizione analitica del bene staggito, anche con riferimento alla relazione di stima ed alle caratteristiche giuridiche (es. regolarità urbanistica); *c*) il termine di **notifica** dell'ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti; *d*) le **forme di pubblicità** – standardizzate - ritenute necessarie, il termine per il loro compimento e le conseguenze del mancato espletamento; *e*) il **prezzo base** di vendita del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e **l'offerta minima**; *f*) l'eventuale ripartizione in **più lotti** del compendio pignorato ai fini della vendita; *g*) le **modalità delle visite all'immobile**; *h*) il **termine ed il luogo per il deposito delle offerte** irrevocabili di acquisto e le modalità con cui deve essere prestata la relativa cauzione; *i*) il luogo ove si terrà l'eventuale **gara tra gli**

**offerenti; j) i criteri per lo svolgimento** della gara o per la comparazione tra le offerte quando non abbia luogo la gara; le modalità per poter individuare, tra le varie offerte di pari importo, quale sia stata proposta per prima; una preventiva individuazione delle modalità di applicazione degli artt. 572 e 573 c.p.c.; **k) il termine e le modalità per il versamento del saldo prezzo**; le disposizioni per l'eventuale corresponsione **rateizzata**; le modalità di applicazione delle disposizioni previste dall'art. **41 commi 4 e 5 D.P.R. 1 settembre 1993, n. 385** (T.U. leggi bancarie); **l) se, in caso di esperimento deserto, si debba procedere a vendita con incanto**, evidenziando, in questa seconda ipotesi, quali circostanze del caso concreto consentano di prevedere che l'esperimento in tale forma permetta di conseguire un prezzo che superi della metà il valore di stima individuato dall'esperto, situazione che di regola **non può prognosticarsi**; **m) l'obbligo del delegato di emettere un nuovo avviso di vendita** già contestualmente all'avviso di esperimento **deserto e la tempistica** dei successivi tentativi di vendita; la **predeterminazione della percentuale di ribasso**, sia fino al terzo esperimento che dopo il terzo esperimento.

L'Ufficio **potrebbe** verificare periodicamente **l'impatto concreto delle forme di pubblicità utilizzate**, adottando, con riferimento ai mezzi di diffusione, le decisioni più opportune.

#### **§ 16. L'ordine di liberazione.**

È obbligatoria ed indefettibile l'emissione dell'**ordine di liberazione**, ex art. 560 c.p.c. al momento dell'aggiudicazione (v. Cass. n. 6836/2015)

La pratica del processo esecutivo, peraltro, dimostra che può sicuramente sortire effetti benefici **l'anticipazione** (dell'emissione e anche dell'attuazione) dell'ordine di liberazione, posto che un bene libero è certamente **più appetibile sul mercato**.

È dunque buona prassi che il giudice dell'esecuzione emetta detto ordine di liberazione **contestualmente all'ordinanza di delega** quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare l'immobile ai sensi del 3° c. dell'art. 560 c.p.c.

La declinazione oramai **self-executing** di tale provvedimento - attraverso l'opera del custode giudiziario supportato eventualmente dalla forza pubblica (art. 68 c.p.c. e art. 14 Ordinanza Giudiziario) - esclude che dalla procedura immobiliare germinino un'autonoma esecuzione per rilascio secondo le forme ordinarie e ne garantisce pertanto **una pronta attuazione**.

Merita anche osservare che il **provvedimento di antieconomicità**, ex art. 164-bis disp. att. c.p.c., non potrebbe ritenersi correttamente emesso **senza aver prima tentato di alienare il bene in assenza di occupanti** ancorchè *sine titulo*.

#### **§ 17. I decreti di trasferimento.**

**Appare indispensabile sottolineare l'utilità della sollecita emissione del decreto di trasferimento**, a tutela dell'acquirente e dunque, in via mediata, dell'efficienza delle procedure.

In tal senso, il giudice dell'esecuzione **potrebbe dare** istruzione al professionista delegato, già nell'ordinanza di vendita, dell'esigenza di **procedere immediatamente e senza indugio** al deposito della bozza del decreto di trasferimento, una volta avvenuto il versamento del **saldo del prezzo**, mediante nota di deposito telematica, con allegato il testo del decreto, non firmato digitalmente ed in formato editabile (ciò in attesa di future implementazioni della *consolle* del giudice).

Nelle more del versamento anzidetto, il professionista si dovrà indefettibilmente curare, pertanto, di predisporre la predetta bozza, previo l'espletamento di tutte le opportune verifiche

ed ispezioni ipocatastali tese ad accertare la sussistenza di ulteriori formalità suscettibili di cancellazione.

Ancorché la normativa **non contempra un termine espresso** per la firma e il susseguente deposito, da parte del giudice dell'esecuzione, del decreto di trasferimento, nondimeno l'esigenza di progredire celermente nella procedura pervenendo alla distribuzione del ricavato impone di procedere alla sottoscrizione della bozza di decreto di trasferimento in tempi brevissimi, posto che: per un verso, viene in evidenza l'interesse dell'aggiudicatario ad acquistare la proprietà del bene, avendone corrisposto il prezzo di aggiudicazione; per altro verso, emerge l'interesse del ceto creditorio al riparto, la cui apertura è condizionata proprio dall'emissione del decreto in questione.

Non è casuale che la distribuzione del ricavato della vendita forzata – che è adempimento immediatamente successivo al deposito del decreto *ex art. 586 c.p.c.* – debba essere tendenzialmente avviata, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., entro il termine di 30 giorni dal versamento del saldo prezzo.

Tenuto conto di detta ultima previsione temporale e considerata la circostanza per la quale il trasferimento incide significativamente sulle somme da distribuire, in relazione ai compensi del delegato incaricato delle attività di registrazione, trascrizione e voltura, potrebbe rivelarsi opportuno che la bozza predisposta dal professionista sia essere emendata e sottoscritta **entro 10 giorni** dalla sua presentazione, cosicché nei successivi 20 si possa provvedere alla registrazione e alle ulteriori formalità per poi dare inizio alla fase distributiva.

Il magistrato vigilerà affinché le **attività conseguenti alla emissione del decreto** (registrazione, trascrizione, voltura), siano subito eseguite.

**Non appare invece fruttuosa** la prassi, adottata in alcuni uffici, di richiedere all'Agenzia delle Entrate la **preliquidazione** dell'imposta di registro, in quanto causa - nel concreto - di significativi ritardi. Appare, invece, preferibile - in assenza di un auspicabile **protocollo con l'Agenzia delle Entrate** teso alla più sollecita determinazione degli oneri - rimettere al **professionista delegato** la quantificazione delle **imposte dovute**.

## § 18. La fase del riparto.

Il combinato disposto degli artt. 591-*bis*, n. 12, 596, comma 1 e 598 c.p.c., consente di **delegare anche l'udienza** per l'approvazione del **piano di riparto** al professionista; prassi positiva, sedimentatasi in taluni uffici giudiziari, funzionale a **ridurre il tempo-udienza** del giudice.

Il medesimo delegato **fisserà**, già nel corpo del provvedimento di aggiudicazione, **l'udienza nella quale si discuterà** il redigendo progetto di distribuzione.

Eventuali **contestazioni**, all'esito dell'udienza delegata, saranno sottoposte al **magistrato** attraverso un **verbale** che conterrà i rilievi formulati, compendati e **ordinatamente esposti**.

A monte, **si registra come** buona prassi la predisposizione, in linea generale, di **istruzioni per il delegato** quanto ai **criteri giuridici**, alla forma ed al **contenuto** del piano di riparto, per prevenire in radice – propiziando la formulazione di **progetti di distribuzione giuridicamente corretti** - eventuali controversie.

In alternativa, lo svolgimento dell'udienza potrebbe essere delegato ad un Got facente parte dell'Ufficio del processo. Tale soluzione appare meno vantaggiosa, posto che, a differenza della prima, impegna comunque risorse interne dell'ufficio.

Sotto altro versante, deve ancora sottolinearsi che l'attuale testo dell'art. 596 c.p.c. permette al giudice dell'esecuzione di formare **riparti anche parziali** del ricavato, senza attendere la vendita di tutti i beni pignorati.

L'ottica del riformatore è, con ogni evidenza, quella di consentire ai creditori **l'ottenimento anticipato di parte delle somme** che sarebbero distribuite solo a conclusione della procedura.

È buona prassi, dunque, che al **professionista delegato sia fatto onere**, già nell'ordinanza di nomina, di dare corso **tempestivamente ai riparti parziali**, in esito alla alienazione di singoli lotti. Per le procedure in corso per le quali la vendita sia già avvenuta, il magistrato potrà emettere un **provvedimento ad hoc** per sollecitarlo in tal senso.

#### **§ 19. La progressiva eliminazione dei depositi giudiziari.**

In luogo del ricorso ai depositi giudiziari su libretti postali, giova considerare che **buona prassi si rivela quella di ricorrere ai conti correnti, i quali consentono una maggiore efficienza** sul piano della gestione. Non a caso già la legge 302 del 1998 sulla delega ai notai rendeva percorribile questa opzione.

#### **§ 20. Osservatorio per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle buone prassi.**

Risulta così delineata, nei suoi passaggi essenziali, una prassi operativa tratta direttamente da esperienze virtuose già in atto e che si propone in questa sede come possibile strumento di **riflessione e di lavoro** per i giudici dell'esecuzione, anche grazie alla **diffusione dei modelli di atti corrispondenti alle illustrate buone prassi, allegati alla presente risoluzione.** (Allegati da 1 a 7)

Ritiene il Consiglio di dovere invitare i Presidenti dei Tribunali, delle Sezioni specializzate e di ogni giudice dell'esecuzione a valutare l'opportunità di avviare un percorso **di studio e di verifica dell'utilità delle buone prassi illustrate, con lo scopo di diffonderne la conoscenza e l'applicazione nonché di elaborarne ulteriori, in ragione anche delle peculiarità delle singole realtà giudiziarie.**

Proprio con questo specifico e prioritario fine di supporto agli uffici giudiziari è istituito presso la Settima Commissione consiliare l'**osservatorio permanente per l'efficienza** delle procedure esecutive, composto da magistrati con spiccata esperienza nel settore.

L'osservatorio ha **compiti di ausilio** sia per il Consiglio Superiore della Magistratura, sia per gli uffici giudiziari.

In particolare, tre mesi prima del termine per il deposito del **programma di gestione** (31 gennaio), l'osservatorio operando in raccordo con la S.T.O. dovrà predisporre il **format di una specifica sezione** del predetto programma, dedicata alle procedure esecutive immobiliari. Verranno individuati **i dati più significativi** - oltre a quelli delle pendenze, sopravvenienze e definizioni - al fine di consentire a ciascun ufficio di analizzare l'andamento delle proprie procedure.

Entro lo stesso termine, verranno altresì messi a disposizione dell'Osservatorio **i dati** che sarà possibile ricavare dai sistemi informatici del Consiglio (**datawarehouse**); potrà poi valutarsi l'utilità di **trasmetterli all'ufficio** a cui essi si riferiscono, insieme ad una **prima elaborazione**. In tal modo, il presidente del tribunale (o il presidente di sezione o il relativo coordinatore) avrà la possibilità di **adottare le decisioni** di tipo organizzativo che appariranno **più opportune**.

Entro il 30 giugno dell'anno in cui è stato depositato il programma di gestione, l'osservatorio si occuperà poi di:

- illustrare le **variazioni quantitative** delle pendenze e della durata prognostica dei processi, nonché **il livello qualitativo** degli esiti, con particolare riferimento allo scarto tra valore di stima e prezzo di aggiudicazione, alla percentuale di soddisfacimento dei crediti e all'incidenza delle spese; anche alla luce degli effetti dell'**attuazione progressiva delle buone prassi**.
- formulare ulteriori **proposte** mirate al **superamento delle criticità** riscontrate nel processo di esecuzione;

- elaborare indicazioni specifiche per **l'implementazione del processo esecutivo telematico** anche a supporto delle buone prassi;
- stimolare **l'intervento consiliare** su tematiche di interesse generale attinenti al settore di riferimento;
- favorire opportunità di **interazione tra il C.S.M. e il Ministero della Giustizia** sul piano dell'**elaborazione dei dati statistici** del settore mediante l'utilizzo del *datawarehouse* del Ministero della Giustizia e il confronto con l'ufficio statistico del CSM.

Con relazione depositata entro il 31 dicembre di ciascun anno, l'osservatorio riferirà, altresì, al C.S.M. sul grado di attuazione delle buone prassi nei singoli distretti giudiziari di Corte d'appello.

## **§ 21. Sinergia operativa con il Ministero della Giustizia.**

Infine, nell'ambito della leale collaborazione tra Consiglio Superiore della Magistratura e Ministero della Giustizia, appare opportuno **investire il Comitato paritetico CSM – Ministero della Giustizia della necessità di verificare come procedere al fine di realizzare al più presto un sistema di assegnazione automatica dei fascicoli** nel processo esecutivo immobiliare: questa funzione, già disponibile per i procedimenti contenziosi, lavoro e volontaria giurisdizione (SICID), non è ancora operativa per il processo esecutivo (SIECIC), **come segnalato dal Consiglio con delibera del 6 marzo 2013 (prat. n. 39/IN/2011).**

**Il Comitato paritetico potrà occuparsi, altresì, di: a) definire il Modello informatico (XSD) della relazione di stima** e banca dati delle stime e delle vendite; b) **predisporre il modello informatico (XSD) del rapporto riepilogativo** iniziale, semestrale e finale da redigersi **a cura del professionista delegato**, previsto dall'art. 16-bis, comma 9-sexies, del d.l. 179/2012; c) **proporre le modalità di individuazione del gestore della pubblicità** e del gestore della vendita telematica nonché delle modalità di pubblicità, attraverso l'introduzione di una norma di rango primario, anche in vista dell'introduzione, a far tempo dal 1° ottobre p.v., delle **vendite con modalità telematiche** da parte di società private (DM 32/2015).

Tanto premesso

Il Consiglio Superiore della Magistratura

delibera

- 1) di approvare le presenti linee guida funzionali alla diffusione di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari;
- 2) di disporre la trasmissione delle presenti linee guida alla SSM per le eventuali iniziative formative di competenza;
- 3) di disporre la trasmissione ai Presidenti di Tribunali, ai Presidenti delle Sezioni specializzate delle presenti linee guida, indicando il giorno 29 novembre 2017 per lo svolgimento di una giornata di studio destinata alla presentazione della Risoluzione, come da successivo programma, per la cui definizione è delegata la Settima Commissione referente.
- 4) di istituire, presso la Settima Commissione, con i compiti di cui al § 20, l'Osservatorio permanente per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle "buone prassi", composto dai seguenti magistrati:

dott.ssa Francesca BORTOLOTTI, giudice del Tribunale di Bolzano;

dott. Stefano Carmine DE MICHELE, presidente di sezione del Tribunale di Roma;

dott.ssa Laura DE SIMONE, giudice del Tribunale di Mantova;

dott. Roberto FONTANA, sostituto procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Piacenza;

dott. Salvatore LEUZZI, magistrato addetto all'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione;

dott. Claudio MIELE, giudice del Tribunale di Monza;

dott. Massimo ORLANDO, consigliere della Corte di Appello di Lecce;

dott. Roberto PELUSO, giudice del Tribunale di Napoli;

dott. Francesco VIGORITO, presidente di sezione del Tribunale di Roma;

5) di segnalare al Ministro della Giustizia gli interventi di cui al § 21 ritenuti utili al miglioramento del sistema delineato.