



Martedì 28/11/2017

## **Esecuzioni Immobiliari: l'ausiliario nominato deve possedere una idonea struttura organizzativa**

A cura di: Studio Custodi

Raccomandazioni del Consiglio Superiore della Magistratura per l'attuazione delle buone prassi.

La riforma del processo esecutivo immobiliare ha trovato un impulso determinante dall'attività di tre figure professionali:

- il perito estimatore
- il custode
- il delegato alla vendita.

Normalmente i Giudici dell'esecuzione procedono alla nomina di tali ausiliari attingendo da appositi elenchi formati dai nominativi dei professionisti, iscritti agli Ordini professionali, che posseggono particolari requisiti di competenza ed hanno manifestato la propria disponibilità mediante domanda di iscrizione.

Nella scelta dei collaboratori i Giudici hanno come obiettivo di assicurare la migliore efficienza del sistema ed ottenere un elevato standard qualitativo delle prestazioni offerte.

Affinchè sia possibile raggiungere un tale risultato, gli iscritti a tali elenchi devono impegnare nell'attività le proprie migliori risorse professionali ed i Giudici debbono poter scegliere tra gli stessi cercando di valorizzarne l'impegno.

L'attività di questi professionisti è normalmente sottoposta all'attenzione di tanti soggetti qualificati interessati alle attività esecutive: legali dei creditori ed eventualmente del debitore, soggetti, interessati agli acquisti, Giudice dell'Esecuzione, Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Viene così facilmente messa in evidenza ogni presunta irregolarità operativa da parte dell'ausiliario.

L'ufficio esecuzioni ottiene pertanto i migliori risultati se i Giudici delle esecuzioni impartiscono ai propri ausiliari istruzioni chiare ed aggiornate, che permettono così il formarsi di una uniformità dei comportamenti ed una costante ed attenta verifica dell'attività concretamente svolta dagli ausiliari, in ogni fase della procedura.

Nella scelta in concreto del professionista, i Giudici delle esecuzioni devono utilizzare un sistema di distribuzione equitativa degli incarichi, al fine di garantire la possibilità per ciascun iscritto di interfacciarsi con l'amministrazione della Giustizia 1.

Tale sistema viene completato con l'esercizio dell'attività di vigilanza, affidata ex artt. 23 e 179 quater disp. att. c.p.c. al Presidente del Tribunale.

Il sistema delle nomine deve basarsi sul principio della rotazione, al fine di assicurare una equilibrata distribuzione degli incarichi, sia su un piano qualitativo che quantitativo.

In qualità di ausiliari del Giudice teniamo ad evidenziare che l'attività richiesta ai professionisti comporta grandi investimenti in termini di tempo, di risorse e la necessità di dotarsi di un sistema organizzato che permetta di tenere costantemente monitorato ogni aspetto ed obbligo connesso all'incarico e a svolgere in modo efficiente i gravosi compiti assegnati.

I professionisti che accettano gli incarichi devono impegnarsi costantemente nello studio e nella specifica formazione professionale; assicurare competenza ed umanità nel quotidiano svolgimento dei compiti loro assegnati (quale raccordo e riferimento tra il Giudice, i debitori, i creditori ed i soggetti interessati agli



acquisti) e garantire un'adeguata organizzazione della propria struttura, necessaria a svolgere al meglio tutte le fasi della procedura ad essi assegnate.

Costruire una struttura organizzata, coinvolgendo personale dipendente, collaboratori - anche esterni - per le varie attività, acquistare ed implementare strumenti e procedure, anche informatiche, studiare le particolarità operative e metterle ordinatamente in pratica richiedono impegno e costi che debbono essere valorizzati e generare, in tempi medio-brevi, un flusso di lavoro che deve essere costante e dare ritorni economici adeguati.

Occorre inoltre evidenziare che i tempi delle procedure esecutive, per quanto sempre più ridotti, comportano un impegno pluriennale - specie quando il professionista segue la procedura sin dall'affiancamento al perito stimatore, per terminarla con il deposito in Cancelleria del fascicolo finale, portando gli originali di tutta l'attività svolta. Spesso tale pluriennale attività comporta l'assunzione di responsabilità e di rischi, anche personali.

Queste considerazioni portano facilmente a concludere che un professionista al quale sono affidati pochi incarichi nel corso di un anno - e conseguentemente trae entrate ridotte dal settore delle esecuzioni immobiliari - sarà portato a considerare come "marginale" l'attività che deve svolgere e probabilmente antieconomica e pertanto facilmente si comporterà in modo diametralmente opposto rispetto a colui che trae dal rapporto con il Tribunale una importante fonte di entrate per il proprio studio.

L'esame delle linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari proposte dalla VII commissione ed approvate all'unanimità dal plenum del Consiglio Superiore della Magistratura nella seduta del 11 ottobre 2017 contiene l'importante paragrafo 13, che si occupa de "La rotazione degli ausiliari".

Il CSM ritiene importante il lavoro degli ausiliari per lo svolgimento di quasi tutte le attività richieste dalla procedura esecutiva ed evidenzia la necessità che i professionisti siano valorizzati, per rendere più efficiente l'intero sistema.

Si trascrive testualmente il contributo del CSM:

"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."



Il Consiglio Superiore della Magistratura ha pertanto evidenziato che le buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari non richiedono solo una rotazione degli incarichi (che non vuol dire assicurare in modo uguale gli incarichi a tutti i professionisti iscritti negli elenchi), ma una valorizzazione delle effettive capacità e attitudini, della pregressa esperienza maturata nel settore, degli eventuali percorsi di formazione teorica, nonché la idoneità della struttura organizzativa del professionista.

I professionisti di [www.AteneoWeb.com](http://www.AteneoWeb.com) da tempo hanno sviluppato un software per lo svolgimento delle attività di custode giudiziario o professionista delegato alla vendita nella gestione delle esecuzioni immobiliari e ritengono che tale strumento possa costituire un aiuto valido nell'organizzazione del lavoro.

Note:

1. Si veda in proposito la delibera adottata dal Consiglio superiore della magistratura, nella seduta del 4 maggio 2016 "Linee guida in materia di equa distribuzione delle deleghe nelle esecuzioni immobiliari".

Ti segnaliamo il nostro Software Gestionale Esecuzioni Immobiliari on-line, utile per la gestione organizzata ed automatizzata on line degli incarichi affidati dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale ai professionisti ausiliari della procedura.

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Davide Valla

Fonte: <http://www.studiomeli.it>