



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

## Proposte per la semplificazione e l'accelerazione delle procedure esecutive e fallimentari

30 marzo 2021

# Indice

- ❖ Procedure giudiziarie per recupero crediti – trend attuale.....Pag. 4
- ❖ Benefici attesi dalle riforme suggerite.....Pag. 6
- ❖ Sum up delle TOP 7 proposte di modifica legislativa..... ..Pag. 7
- ❖ Sum up di 8 ulteriori proposte di semplificazioni legislative..... ..Pag. 10
- ❖ Dettaglio delle singole proposte legislative..... Pag. 13
- ❖ Abolizione della sospensione feriale dei termini in materia civile.....Pag. 14
- ❖ Delega immediata delle operazioni di CTU e Vendita.....Pag. 16
- ❖ Versamento diretto ex 41 Tub al creditore ipotecario da parte del fallimento.....Pag. 17

- ❖ Amministrazione giudiziaria in favore del Servicer.....Pag. 18
- ❖ Provvedimento di Assegnazione senza attendere l'esito dell'asta.....Pag. 19
- ❖ Assegnazione in favore di un terzo dell'Asset (senza rischi per il creditore).....Pag. 20
- ❖ Agevolazioni fiscali per acquisto in asta – esenzione pagamento tributi.....Pag. 21
- ❖ Accelerazione trasferimento del bene espropriato nelle esecuzioni.....Pag. 23
- ❖ Omesso pagamento dei costi pubblicitari del creditore – Nuovo termine.....Pag. 24
- ❖ Costi pubblicitari – Contenimento.....Pag. 25
- ❖ Riduzione compenso del curatore per ritardo nella liquidazione dell'attivo.....Pag. 26
- ❖ Accelerazione timing concordato liquidatorio.....Pag. 27
- ❖ Riduzione timing per nomina CTU e fissazione aste.....Pag. 28
- ❖ Dichiarazione di cessione dei crediti nei fallimenti.....Pag. 30
- ❖ Proposte per il Real Estate.....Pag. 31

## PROCEDURE GIUDIZIARIE PER RECUPERO CREDITI – TREND ATTUALE

Le procedure esecutive e fallimentari hanno ancora tempi che sono circa il doppio rispetto alla media europea, pur vedendo un miglioramento negli ultimi anni. La durata elevata delle procedure giudiziali per il recupero dei crediti è uno dei fattori responsabili dell'accumulo di crediti deteriorati che ha interessato i bilanci delle banche.

Ogni anno vanno sul mercato oltre 200.000 immobili tramite aste immobiliari, che, strutturate nel modo attuale, non permettono né di preservare il valore per il debitore né tantomeno di dare liquidità agli attivi sottostanti, rimettendo in circolo un importante quantità di immobili.

Le seguenti proposte vanno nella direzione di:

1. Rendere le procedure più efficaci e meno 'burocratiche', con l'obiettivo di ridurre di almeno due anni la media di quelle esecutive e fallimentare.
2. Migliorare le procedure di vendita, privilegiando le cessioni extra-giudiziali, senza ledere i diritti del debitore, e con procedura di vendita meno rigida rispetto all'asta giudiziale.

### Durata media delle procedure esecutive immobiliari

Nel 2018 la durata delle procedure a livello nazionale è migliorata di circa il 18% rispetto al 2016 e di circa il 16% rispetto al 2017. Tale diminuzione è dovuta alle riforme effettuate, ma la durata media è ancora superiore a quattro anni.

2018	
durata media (anni)	durata media (giorni)
4,2	1,538

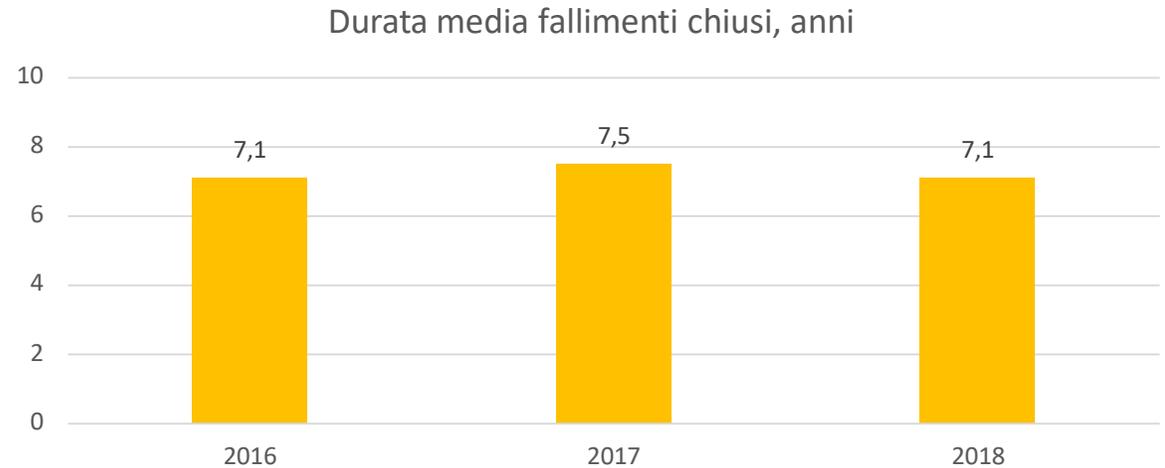


Rielaborazione dati Prelios: T.S.E.I - Studio dei tempi dei tribunali

### Durata media dell'intera procedura fallimentare

I dati del 2018 evidenziano un leggero aumento dell'efficienza media dei tribunali italiani. Le procedure fallimentari chiuse nell'anno sono state 14.400, in aumento del 2,8% rispetto alle 14.051 del 2017.

In termini di durata, i tempi medi di chiusura si sono abbassati di circa 4 mesi. Nel 2018 i creditori hanno dovuto attendere in media ancora 7 anni e 1 mese per la chiusura di un fallimento.



Rielaborazione dati Prelios: CERVED - La durata dei fallimenti e delle esecuzioni immobiliari e impatti sugli NPL

## BENEFICI ATTESI DALLE RIFORME SUGGERITE

Le proposte contenute nel presente documento hanno lo scopo di proseguire nel solco del processo di semplificazione/velocizzazione iniziato e continuato con i provvedimenti legislativi presi negli anni passati.

In particolare, le riforme suggerite mirano ad ottenere:

- 1 L'accelerazione delle procedure esecutive e concorsuali con riduzione dei tempi di realizzo delle vendite
- 2 La velocizzazione della re-immissione di risorse nel circuito economico altrimenti bloccate presso le procedure
- 3 La riduzione dei costi delle suddette procedure
- 4 L'alleggerimento dei ruoli dei Tribunali
- 5 L'aumento dell'appetibilità degli acquisti in asta con valorizzazione degli asset problematici e il conseguente sviluppo di iniziative imprenditoriali
- 6 La riduzione della generale svalutazione degli asset
- 7 L'allargamento della cerchia dei possibili partecipanti alle vendite

---

## **SUM UP – TOP 7 MODIFICHE LEGISLATIVE**

## SUM UP DELLE TOP 7 PROPOSTE DI MODIFICHE LEGISLATIVE

### ABOLIZIONE DELLA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI IN MATERIA CIVILE

La proposta prevede l'abolizione della sospensione feriale dei termini in materia civile. I benefici di sistema sono:

- Velocizzazione delle cause, delle procedure espropriative e di quelle concorsuali;
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

### DELEGA IMMEDIATA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Al fine di velocizzare il momento delle vendite, si propone di eliminare l'udienza prevista dall'art. 569 c.p.c. ad esito della quale il giudice, oggi, emette l'ordinanza con cui dispone la vendita forzata o delega la medesima a professionista ex art. 591-bis c.p.c.. Si propone, quindi, che la suddetta ordinanza o delega avvengano contestualmente al conferimento di incarico al perito stimatore. I benefici di sistema sono:

- Effetti accelerativi sulla procedura con eliminazione di un'udienza
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

### VERSAMENTO DIRETTO EX ART. 41 TUB AL CREDITORE IPOTECARIO DA PARTE DEL FALLIMENTO

L'articolo 41 comma 4 del Testo unico Bancario prevede – SOLO per le procedure esecutive – che il creditore ipotecario possa chiedere l'assegnazione diretta delle somme derivanti dall'aggiudicazione senza attendere il riparto. Si propone l'estensione della previsione anche in caso di aggiudicazione in sede Fallimentare.

I benefici di sistema sono:

- Velocizzare la re-immissione di risorse nel circuito economico altrimenti bloccate presso le procedure.

### AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA IN FAVORE DEL SERVICER / CREDITORE IPOTECARIO

La proposta prevede che i Servicer, cioè soggetti dotati di specifiche competenze, possano gestire asset – così come previsto per i creditori e a volte per il debitore – mediante il meccanismo dell'Amministrazione Giudiziale, per un periodo massimo di tre anni.

I benefici di sistema sono:

- Riduzione dei tempi di realizzo delle vendite;
- Riduzione della svalutazione dell'asset;
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

## SUM UP DELLE TOP 7 PROPOSTE DI MODIFICHE LEGISLATIVE

### PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELL'ASSET AL CREDITORE SENZA ATTENDERE L'ESITO DELL'ASTA

La ratio della modifica dell'attuale articolo 590 cpc (Provvedimento di assegnazione) è quella di rendere immediatamente efficace l'assegnazione senza dover attendere ulteriori esiti di aste, in alcuni casi tutelando il debitore e massimizzando il valore immobiliare.

I benefici di sistema sono:

- Accelerazione dei tempi della procedura (non si dovrà più attendere l'esito di un asta) e riduzione della svalutazione dell'asset
- Riduzione dei costi della medesima
- Eliminazione dell'incertezza legislativa che si verifica se vi è una richiesta di assegnazione e l'asta va aggiudicata
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

### ASSEGNAZIONE IN FAVORE DI UN TERZO (senza rischi per il creditore)

La ratio della modifica dell'attuale articolo 590 bis cpc (Provvedimento di assegnazione in favore di terzo) è quello di evitare il rischio che il creditore istante divenga assegnatario dell'immobile, in assenza della dichiarazione di conferma del terzo di assegnazione dell'Asset.

I benefici di sistema sono:

- Agevolare l'assegnazione degli immobili con conseguente accelerazione dei tempi della procedura e riduzione dei costi
- Riduzione della svalutazione dell'asset
- Alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

### 1) AGEVOLAZIONI FISCALI PER ACQUISTI IN ASTA 2) ESENZIONE PAGAMENTO TRIBUTI DIRETTI E INDIRETTI PER ACQUISTI DI ASSET PROBLEMATICI

RINNOVO E MODIFICA DELLE PREVISIONI DI CUI ALL'ART. 16 DEL D.L. N. 18/2016, CONVERTITO DALLA L. N. 49/2016 LA CUI EFFICACIA È CESSATA AL 30/06/2017

L'articolo prevedeva, in caso di provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare o di vendita fallimentare, di imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiarasse che intendeva trasferirli entro due anni. Si propone di re-introdurre la previsione estendendo il periodo entro cui poter trasferire il bene senza perdere i benefici a cinque anni.

Si propone di prevedere, per i terreni agricoli ed edificabili, per immobili industriale e commerciale in stato di abbandono o non locati negli ultimi due anni, si applica l'esenzione dei tributi diretti e indiretti per i successivi tre anni decorrenti dalla data del decreto di trasferimento dell'immobile.

I benefici di sistema sono: (i) Aumentare l'appetibilità degli acquisti in asta, (ii) Allargare la cerchia dei possibili partecipanti alle vendite e promuovere attività imprenditoriali, (iii) Riduzione dei tempi e costi delle procedure, (iv) Riduzione della svalutazione dell'asset, (v) Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

---

## **SUM UP – 8 ULTERIORI SEMPLIFICAZIONI LEGISLATIVE**

## SUM UP DELLE ULTERIORI 8 PROPOSTE DI SEMPLIFICAZIONE

### ACCELERAZIONE TRASFERIMENTO DEL BENE ESPROPRIATO NELLE ESECUZIONI (TERMINE)

La ratio della modifica legislativa è improntata ad inserire un termine – seppur non perentorio – entro il quale il giudice dovrebbe emettere il Decreto di Trasferimento. Si rammenta che fino a quando non viene emesso il Decreto di Trasferimento, non si può procedere con il riparto e la chiusura dell’esecuzione.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Riduzione dei tempi di distribuzione dei ricavi d’asta e, così, della durata delle procedure;
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

### OMESSA PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

La ratio della modifica legislativa è quella di evitare che venga immediatamente dichiarata l’estinzione della procedura esecutiva a seguito del mancato/ritardato espletamento della pubblicità sul portale delle vendite .

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Evitare di dover intraprendere ex novo gli espropri, con aggravii di costi e tempi conseguenti
- Evitare un aumento dei carichi dei tribunali dovuti alle nuove procedure introdotte

### RIDUZIONE COSTI PUBBLICITARI SUL PORTALE VENDITE

Oggi per la pubblicità di ogni lotto sul portale vendite pubbliche devono essere pagati Euro 100. Si propone la riduzione di tale importo ad € 80 e l’introduzione di un CAP per laddove vi siano procedure esecutive con decine di lotti.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Rendere maggiormente accessibile il recupero coattivo grazie alla riduzione dei costi

### RIDUZIONE COMPENSO DEL CURATORE PER RITARDO NELLA LIQUIDAZIONE DELL’ATTIVO

Oggi il dettato dell’art. 104 ter della Legge Fallimentare prevede solo che, in caso di mancato rispetto del termine biennale (decorrente dal deposito della sentenza di fallimento) per la liquidazione dell’attivo, il Curatore possa essere revocato per giusta causa. Si propone l’introduzione, in alternativa, della possibilità di una riduzione del 70% del compenso del Curatore ove non rispetti il suddetto termine.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Probabile effetto accelerativo sulla procedura senza necessità della revoca del professionista
- Conseguente eliminazione dei ritardi dovuti alla nomina di nuovo professionista
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

## SUM UP DELLE ULTERIORI 8 PROPOSTE DI SEMPLIFICAZIONE

### ACCELERAZIONE TIMING CONCORDATO LIQUIDATORIO (2 anni)

Oggi il dettato dell'art. 161 della Legge Fallimentare prevede solo che il piano depositato con il ricorso per concordato preveda i tempi di adempimento della proposta. Almeno in tema di concordato liquidatorio, si propone di prevedere un termine preciso, pena la decadenza.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Velocizzazione delle operazioni di liquidazione
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

### RIDUZIONE TIMING PER NOMINA CTU E FISSAZIONE ASTE

Al fine di velocizzare la liquidazione dell'attivo delle procedure concorsuali, si propone di inserire dei termini ordinatori con riferimento alla nomina del CTU e per la fissazione delle vendite. In particolare la nomina del CTU dovrà avvenire entro 30 giorni dalla presentazione della relazione ex art. 33 L.F. e la fissazione della prima vendita entro 60 giorni dal deposito della CTU. Infine, tra una vendita e l'altra, non potranno decorrere più di 120 giorni.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Effetti accelerativi sulla procedura
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

### DICHIARAZIONE DI CESSIONE DEI CREDITI NEI FALLIMENTI

Al fine di evitare il deposito del contratto di cessione con conseguente rischio di necessità di registrazione dello stesso e pagamento delle relative, ingenti, imposte, si propone di prevedere che della cessione si possa dare prova con semplice dichiarazione sottoscritta congiuntamente da cedente e cessionario mantenendo, in ogni caso, l'autentica delle firme.

### PROPOSTE REAL ESTATE

A) Incentivare e rilanciare la vendita di immobili diversi da quelli residenziali (soprattutto terreni, opifici, magazzini, immobili di natura commerciale ed industriale) che sono oramai sfitti da anni.

B) Un secondo aspetto che penalizza la vendibilità giudiziale degli immobili non completati è quello collegato alla scadenza dei permessi di costruire e/o delle convenzioni edilizie, in pendenza di un'esecuzione e/o di una procedura fallimentare.

C) La possibilità di consentire l'accesso diretto agli atti amministrativi inerenti il compendio immobiliare in garanzia, da parte del creditore ipotecario

---

## **DETTAGLIO DELLE SINGOLE MODIFICHE LEGISLATIVE**

# 1) ABOLIZIONE DELLA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI IN MATERIA CIVILE

ABOLIZIONE DELLA  
SOSPENSIONE  
FERIALE DEI  
TERMINI IN  
MATERIA CIVILE

PROPOSTA  
MODIFICA  
LEGISLATIVA (in  
rosso)

## ABOLIZIONE DELLA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI IN MATERIA CIVILE

La proposta prevede l'abolizione della sospensione feriale dei termini in materia civile. I benefici di sistema conseguenti sono:

- Velocizzazione delle cause, delle procedure espropriative e di quelle concorsuali;
- Conseguente velocizzazione della riduzione dei carichi dei Tribunali;
- Accelerazione della re-immissione di risorse (economiche e non) nel sistema paese

Legge 7 ottobre 1969, n. 742

Sospensione dei termini processuali nel periodo feriale

### Art. 1.

Il decorso dei termini processuali relativi alle giurisdizioni ordinarie ed a quelle amministrative è sospeso di diritto dal 1° al 31 agosto di ciascun anno, e riprende a decorrere dalla fine del periodo di sospensione. Ove il decorso abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo.

*(termini così modificati dal 1° gennaio 2015 dall'art. 16 della legge n. 162 del 2014)*

La stessa disposizione si applica per il termine stabilito dall'articolo 201 del codice di procedura penale.

### Art. 3.

In materia civile, l'articolo 1 non si applica alle cause ed ai procedimenti indicati nell'articolo 92 dell'ordinamento giudiziario 30 gennaio 1941, n. 12, nonché alle controversie previste dagli articoli 429 e 459 del codice di procedura civile.

### Art. 4.

Le norme degli articoli 2 e 3 si applicano alle cause previste dagli articoli 91 e 92 dell'ordinamento giudiziario di competenza del pretore e, per quelle indicate dall'articolo 92, anche a quelle di competenza del conciliatore.

PROPOSTA  
MODIFICA  
LEGISLATIVA (in  
rosso)

**LEGGE 7 OTTOBRE 1969, N. 742 - Proposta di modifica  
Sospensione dei termini processuali nel periodo feriale**

**Art. 1.**

Il decorso dei termini processuali relativi alle giurisdizioni **penali** ed a quelle amministrative è sospeso di diritto dal 1° al 31 agosto di ciascun anno, e riprende a decorrere dalla fine del periodo di sospensione. Ove il decorso abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo.

*(termini così modificati dal 1° gennaio 2015 dall'art. 16 della legge n. 162 del 2014)*

La stessa disposizione si applica per il termine stabilito dall'articolo 201 del codice di procedura penale.

**Art. 3.**

**Abrogato.**

**Art. 4.**

Le norme **dell'articolo 2** si applicano alle cause previste **dall'articolo 91** dell'ordinamento giudiziario di competenza del pretore.

**VIENE RIMESSA ALLA CURA DEL LEGISLATORE LA MODIFICA DI OGNI ALTRA NORMA CORRELATA  
CONTENUTA IN LEGGI, DECRETI, REGOLAMENTI, ECC..**

## 2) DELEGA IMMEDIATA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

DELEGA IMMEDIATA  
DELLE OPERAZIONI  
DI VENDITA

### DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA CONTESTUALE AL CONFERIMENTO DI INCARICO AL CTU CON ELIMINAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Al fine di velocizzare la procedura esecutiva e, in particolar modo, il momento delle vendite, si propone di prevedere che il giudice, con l'ordinanza con cui si conferisce l'incarico al perito stimatore, provveda anche in ordine all'ordinanza con cui viene disposta la vendita forzata o vengono delegate le operazioni di vendita a professionista ex art. 591- bis c.p.c..

Di conseguenza verrebbe meno la necessità che si tenga l'udienza prevista dall'art. 569 c.p.c..

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Effetti accelerativi sulla procedura con eliminazione di un'udienza
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

PROPOSTA  
MODIFICA  
LEGISLATIVA (in  
rosso)

### MODIFICA PROPOSTA (DA DEFINIRE IN CONCRETO A CURA DEL LEGISLATORE)

Il legislatore dovrà procedere a modificare presumibilmente le norme del codice di procedura civile (e collegate) relative al momento della delega ad un Professionista delle operazioni di vendita, prevedendo che quest'ultimo si occupi di tutti gli incombenti successivi al deposito della documentazione ipo-catastale.

E ragionevole, pertanto, che dovrà essere modificato il Libro Terzo (Del Processo di Esecuzione), Titolo II (Dell'Espropriazione Forzata) del Codice di procedura Civile, probabilmente con riferimento all'art. 569 c.p.c. (Provvedimento per l'autorizzazione della vendita) nonché, di conseguenza, degli artt. 499 (Intervento), all'564 (Facoltà dei creditori intervenuti), 565 (Intervento tardivo), 566 (Intervento dei creditori iscritti e privilegiati), 568 (Determinazione del valore dell'immobile) e 591-bis c.p.c. (Delega delle operazioni di vendita) nonché ogni altro eventuale e correlato.

### 3) VERSAMENTO DIRETTO EX ART. 41 TUB AL CREDITORE DA PARTE DEI FALLIMENTI

VERSAMENTO  
DIRETTO EX ART. 41  
TUB AL CREDITORE  
IPOTECARIO DA  
PARTE DEL  
FALLIMENTO

PROPOSTA  
MODIFICA  
LEGISLATIVA (in  
rosso)

#### PROCEDURE CONCORSUALI: ASSEGNAZIONE DIRETTA DI UNA PARTE DEL SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE AL CREDITORE IPOTECARIO DI PRIMO GRADO

L'articolo 41 comma 4 del Testo unico Bancario prevede – SOLO per le procedure esecutive – che il creditore ipotecario possa chiedere l'assegnazione diretta delle somme derivanti dall'aggiudicazione senza attendere il riparto. Si propone l'estensione della previsione anche in caso di aggiudicazione in sede Fallimentare.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Velocizzare la re-immissione di risorse nel circuito economico altrimenti bloccate presso le procedure.

#### Articolo 41 Testo Unico Bancario (TUB)

1. Nel procedimento di espropriazione relativo a crediti fondiari è escluso l'obbligo della notificazione del titolo contrattuale esecutivo.
2. L'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata o proseguita dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore. Il curatore ha facoltà di intervenire nell'esecuzione. La somma ricavata dall'esecuzione, eccedente la quota che in sede di riparto risulta spettante alla banca, viene attribuita al fallimento.
3. Il custode dei beni pignorati, l'amministratore giudiziario e il curatore del fallimento del debitore versano alla banca le rendite degli immobili ipotecati a suo favore, dedotte le spese di amministrazione e i tributi, sino al soddisfacimento del credito vantato.
4. Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile.
5. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del codice di procedura civile ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.
6. Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5 restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 del codice di procedura civile.
7. Il comma 4 del presente articolo si applica altresì ai Fallimenti ed alle altre procedure concorsuali, prevedendo che l'aggiudicatario versi direttamente in favore del creditore ipotecario e/o fondiario di primo grado sostanziale fino a un massimo del 80% del saldo prezzo di aggiudicazione, nei limiti del relativo credito privilegiato ipotecario ammesso al passivo della procedura.

**VIENE RIMESSA ALLA CURA DEL LEGISLATORE LA MODIFICA DI OGNI ALTRA NORMA CORRELATA CONTENUTA IN LEGGI, DECRETI, REGOLAMENTI, ECC..**

## 4) AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA IN FAVORE DEL SERVICER

AMMINISTRAZIONE  
GIUDIZIARIA IN  
FAVORE DEL  
SERVICER /  
CREDITORE  
IPOTECARIO

PROPOSTA  
MODIFICA  
LEGISLATIVA (in  
rosso)

### AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA IN FAVORE DI SERVICER

La proposta prevede che i Servicer, cioè soggetti dotati di specifiche competenze e pertanto iscritti all'albo degli intermediari finanziari ex art. 106 Tub, possano gestire asset – così come previsto per i creditori e a volte per il debitore – mediante il meccanismo dell'Amministrazione Giudiziale, per un periodo massimo di tre anni.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Riduzione dei tempi di realizzo delle vendite;
- Riduzione della svalutazione dell'asset;
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

### Articolo 592 cpc – Formulazione attuale

L'amministrazione giudiziaria dell'immobile è disposta per un tempo non superiore a tre anni e affidata a uno o più creditori o a un istituto all'uopo autorizzato, oppure allo stesso debitore se tutti i creditori vi consentono [disp. att. 159].

All'amministratore si applica il disposto degli articoli 65 e seguenti.

### Articolo 592 cpc – Proposta di modifica

Conferimento in Amministrazione Giudiziar

L'amministrazione giudiziaria dell'immobile è disposta per un tempo non superiore a tre anni e affidata a uno o più creditori, a una società di servicing iscritta all'albo 106 TUB o a un istituto all'uopo autorizzato, oppure allo stesso debitore se tutti i creditori vi consentono [disp.att.159].

All'amministratore si applica il disposto degli articoli 65 e seguenti

L'amministrazione giudiziaria viene altresì concessa al creditore ipotecario di primo grado che vanta un credito privilegiato superiore al valore complessivo dell'immobile rispetto alla CTU o al prezzo di riserva stabilito nell'ultima ordinanza di vendita.

Nel periodo massimo di tre anni disposto dal comma 1 del presente articolo e in applicazione degli articoli 65 e seguenti, il creditore ipotecario – nel periodo di amministrazione - può procedere a pubblicizzare l'immobile e, nel momento in cui raccolga un'offerta, può richiedere la cessazione dell'Amministrazione Giudiziar e la fissazione di un nuovo incanto con riduzione fino al 50% del prezzo di riserva di cui all'ultima vendita tenutasi, o l'assegnazione del cespite, al medesimo prezzo ridotto, ai sensi degli art.li 505 e seguenti del codice di procedura civile.

**VIENE RIMESSA ALLA CURA DEL LEGISLATORE LA MODIFICA DI OGNI ALTRA NORMA CORRELATA CONTENUTA IN LEGGI, DECRETI, REGOLAMENTI, ECC..**

## 5) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SENZA ATTENDERE L'ESITO DELL'ASTA

PROVVEDIMENTO DI  
ASSEGNAZIONE  
DELL'ASSET AL  
CREDITORE SENZA  
ATTENDERE  
L'ESITO  
DELL'ASTA

PROPOSTA  
MODIFICA  
LEGISLATIVA (in  
rosso)

### PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE

La ratio della modifica dell'attuale articolo 590 cpc (Provvedimento di assegnazione) è quella di rendere immediatamente efficace l'assegnazione senza dover attendere ulteriori esiti di aste.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Accelerazione dei tempi della procedura (non si dovrà più attendere l'esito di un asta) e riduzione della svalutazione dell'asset
- Riduzione dei costi della medesima
- Eliminazione dell'incertezza legislativa che si verifica se vi è una richiesta di assegnazione e l'asta va aggiudicata
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

### **Articolo 590 cpc – Formulazione attuale**

*Se la vendita [all'incanto] non ha luogo per mancanza di offerte, e vi sono domande di assegnazione, il giudice provvede su di esse fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Avvenuto il versamento, il giudice pronuncia il decreto di trasferimento a norma dell'articolo 586 [disp. att. 164].*

### **Articolo 590 cpc – Proposta di modifica**

Se la vendita [all'incanto] non ha luogo per mancanza di offerte, o vi sono domande di assegnazione, il giudice provvede su di esse fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.

**Ai sensi del primo comma del presente articolo, nel caso di domande di assegnazione, il giudice sospende la vendita per decidere in merito alle stesse e nel rispetto degli art. 589 e ss.**

Avvenuto il versamento, il giudice pronuncia il decreto di trasferimento a norma dell'articolo 586 [disp. att. 164]

**VIENE RIMESSA ALLA CURA DEL LEGISLATORE LA MODIFICA DI OGNI ALTRA NORMA CORRELATA CONTENUTA IN LEGGI, DECRETI, REGOLAMENTI, ECC..**

## 6) ASSEGNAZIONE IN FAVORE DI UN TERZO DELL'ASSET SENZA RISCHI PER IL CREDITORE

ASSEGNAZIONE  
IN FAVORE DI UN  
TERZO (Senza  
rischi per il  
creditore)

PROPOSTA  
MODIFICA  
LEGISLATIVA  
(in rosso)

### ASSEGNAZIONE IN FAVORE DI UN TERZO DELL'ASSET

La ratio della modifica dell'attuale articolo 590 bis cpc (Provvedimento di assegnazione in favore di terzo) è quello di evitare il rischio che il creditore istante divenga assegnatario dell'immobile, in assenza della dichiarazione di conferma del terzo di assegnazione dell'Asset.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Agevolare l'assegnazione degli immobili con conseguente accelerazione dei tempi della procedura e riduzione dei costi
- Riduzione della svalutazione dell'asset
- Alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

### Articolo 590 bis cpc – Formulazione attuale

*Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare in cancelleria, nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma del presente articolo sono esclusivamente a carico del creditore.*

### Articolo 590 bis cpc. – Proposta di modifica

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare in cancelleria, nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. **In mancanza di tale dichiarazione nei termini sopraindicati**, il trasferimento è fatto a favore del creditore, **salvo quest'ultimo nei successivi quattro giorni rinunci al trasferimento in proprio favore**. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma del presente articolo sono esclusivamente a carico del creditore.

**VIENE RIMESSA ALLA CURA DEL LEGISLATORE LA MODIFICA DI OGNI ALTRA NORMA CORRELATA CONTENUTA IN LEGGI, DECRETI, REGOLAMENTI, ECC..**

## 7) AGEVOLAZIONI FISCALI PER ACQUISTI IN ASTA ED ESENZIONE PAGAMENTO TRIBUTI PER ASSET DI DIFFICILE LIQUIDAZIONE

### 1) AGEVOLAZIONI FISCALI PER ACQUISTI IN ASTA

#### 1) AGEVOLAZIONI FISCALI PER ACQUISTI IN ASTA IN CASO DI RIVENDITA NEI 5 ANNI SUCCESSIVI ALL'ACQUISTO

L'art. 16 DEL d.l..N. N.18/2016 convertito dalla Legge n. 49/2016 (la cui efficacia è cessata il 30/06/2017) – per gli acquisti in asta - prevedeva di corrispondere imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiarasse che intendeva trasferirli entro due anni. Si propone di re-introdurre tale previsione estendendo il periodo entro cui poter trasferire il bene senza perdere i benefici a cinque anni.

Con la rivendita dell'immobile nei cinque anni successivi, l'Erario recuperava e recupererebbe dall'acquirente la normale tassazione sull'Asset oggetto di compravendita, senza pertanto aggravio di costi, ma rigenerando un mercato difficile come quello degli immobili che vanno all'asta.

**I benefici di sistema conseguenti sono:**

- **Aumentare l'appetibilità degli acquisti in asta**
- **Allargare la cerchia dei possibili partecipanti alle vendite**
- **Riduzione di tempi e costi delle procedure**
- **Riduzione della svalutazione dell'asset;**
- **Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali**
- **Nessun costo sostanziale nei confronti dell'Erario, ma esclusivamente un posticipo della Tassazione**
- **Con l'introduzione dell'art. 4 si facilita la commercializzazione di asset problematici e il conseguente sviluppo di iniziative imprenditoriali**

### 2) ESENZIONE DAL PAGAMENTO TRIBUTI DIRETTI E INDIRETTI PER ACQUISTI DI ASSET PROBLEMATICI

#### 2) ESENZIONE DAL PAGAMENTO DEI TRIBUTI DIRETTI ED INDIRETTI PER ACQUISTI IN ASTA DI ASSET PROBLEMATICI

Un ulteriore rilevante problema è quello collegato alla vendita all'Asta di immobili di difficile collocazione commerciale, quali terreni agricoli ed edificabili, magazzini opifici, immobili di natura industriale e commerciale in stato di abbandono o, comunque non oggetto di regolare locazione nei due anni anteriori all'acquisto in asta.

Per facilitare l'acquisto in asta di tali tipologie di immobili si propone l'esenzione in tema di pagamento dei tributi diretti e indiretti per i successivi tre anni decorrenti dalla data del decreto di trasferimento dell'Asset.

Tale esenzione potrebbe essere anch'essa inserita nell'art. 16 DEL d.l..N. N.18/2016 convertito dalla Legge n. 49/2016 (la cui efficacia è cessata il 30/06/2017)

**I benefici di sistema conseguenti sono:**

- **Aumentare l'appetibilità degli acquisti in asta di Asset di difficile collocazione**
- **Ripresa economica collegata ad immobili di natura industriale commerciale e terreni**
- **Allargare la cerchia dei possibili partecipanti alle vendite**
- **Riduzione dei tempi e dei costi delle procedure**
- **Riduzione della svalutazione dell'asset;**

- Segue -

1) AGEVOLAZIONI  
FISCALI PER ACQUISTI  
IN ASTA

2) ESENZIONE DAL  
PAGAMENTO TRIBUTI  
DIRETTI E INDIRETTI  
PER ACQUISTI DI  
ASSET PROBLEMATICI

PROPOSTA MODIFICA  
LEGISLATIVA (in rosso)

**LE MODIFICHE LEGISLATIVE RIGUARDANTI:**

- 1) **LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER ACQUISTI IN ASTA - IN CASO DI RIVENDITA DEGLI STESSI NEI 5 ANNI SUCCESSIVI ALL'ACQUISTO (e):**
- 2) **LE ESENZIONI DAL PAGAMENTO DEI TRIBUTI DIRETTI ED INDIRETTI PER ACQUISTI IN ASTA DI ASSET PROBLEMATICI;**

Possono essere inserite ed integrate nel vecchio art.. 16 DEL d.l..N. N.18/2016 convertito dalla Legge n. 49/2016 (la cui efficacia è cessata il 30/06/2017), modificato come segue.

**REINSERIRE, L'ART. 16 DEL D.L. N. 18/2016, CONVERTITO DALLA L. N. 49/2016 LA CUI EFFICACIA E' CESSATA AL 30/06/2017 COSI' MODIFICATO (In rosso)**

1. Gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi, a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa, nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile, ovvero di una procedura di vendita di cui all'articolo 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro **cinque** anni.

2. Ove non si realizzi la condizione del ri-trasferimento entro il **quinquennio**, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30 per cento oltre agli interessi di mora di cui all'articolo 55, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Dalla scadenza del **quinquennio** decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria.

2-bis. Gli atti e i provvedimenti di cui al comma 1 emessi a favore di soggetti che non svolgono attività d'impresa sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna sempre che in capo all'acquirente ricorrano le condizioni previste alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota.

3. Le disposizioni del presente articolo hanno effetto per gli atti emessi dalla data di entrata in vigore del presente decreto fino al 31 dicembre 2023.

**4. Per i terreni, magazzini, opifici e, comunque, per immobili di natura industriale e commerciale in stato di abbandono o, comunque, non locati nei due anni anteriori alla data di acquisto in asta, si applica l'esenzione in tema di pagamento dei tributi diretti e indiretti sull'immobile per i successivi tre anni decorrenti dalla data del decreto di trasferimento dell'immobile.**

## 8) ACCELERAZIONE TRASFERIMENTO DEI BENI ESPROPRIATI NELLE ESECUZIONI - INSERIMENTO TERMINE

ACCELERAZIONE  
TRASFERIMENTO  
DEL BENE  
ESPROPRIATO  
NELLE  
ESECUZIONI -  
TERMINE -

PROPOSTA DI  
MODIFICA (in rosso)

### TRASFERIMENTO DEL BENE ESPROPRIATO

La ratio della modifica legislativa è improntata ad inserire un termine – seppur non perentorio – entro il quale il giudice dovrebbe emettere il Decreto di Trasferimento. Si rammenta che fino a quando non viene emesso il Decreto di Trasferimento, non si può procedere con il riparto e la chiusura dell'esecuzione.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Riduzione dei tempi di distribuzione dei ricavati d'asta e, così, della durata delle procedure;
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

### **Articolo 586 cpc – Formulazione attuale**

Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto [disp. att. 164].

Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

### MODIFICA SUGGERITA

Il decreto deve essere emesso dal giudice dell'esecuzione entro 60 giorni dal versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

### **Articolo 586 bis cpc. – Proposta di modifica**

Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto [disp. att. 164].

Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

**Il decreto deve essere emesso dal giudice dell'esecuzione entro 60 giorni dal versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario.**

## 9) OMESSA PUBBLICITA': RIMESSIONE IN TERMINI DEL CREDITORE

OMESSA  
PUBBLICITA' SUL  
PORTALE DELLE  
VENDITE  
PUBBLICHE

PROPOSTA  
MODIFICA  
LEGISLATIVA (in  
rosso)

### OMESSA PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

La ratio della modifica legislativa è quella di evitare che venga immediatamente dichiarata l'estinzione della procedura esecutiva a seguito del mancato/ritardato espletamento della pubblicità sul portale delle vendite .

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Evitare di dover intraprendere ex novo gli espropri, con aggravii di costi e tempi conseguenti
- Evitare un aumento dei carichi dei tribunali dovuti alle nuove procedure introdotte

### Articolo 631 bis cpc – Formulazione attuale

Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'articolo 161-quater delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

### Articolo 631 bis cpc – Proposta di modifica

Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, **il giudice dispone la sospensione della vendita fissando un nuovo termine non inferiore a 30 giorni e invitando il creditore pignorante o il creditore intervenuto munito di titolo ad adempiere a tale onere.**

Decorso l'ulteriore termine concesso, dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'articolo 161-quater delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

**VIENE RIMESSA ALLA CURA DEL LEGISLATORE LA MODIFICA DI OGNI ALTRA NORMA CORRELATA CONTENUTA IN LEGGI, DECRETI, REGOLAMENTI, ECC..**

## 10) RIDUZIONE COSTI PUBBLICITARI SU PORTALE VENDITE

RIDUZIONE COSTI  
PUBBLICITARI SUL  
PORTALE VENDITE

PROPOSTA  
MODIFICA  
LEGISLATIVA (in  
rosso)

### PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

Oggi per la pubblicità di ogni lotto sul portale vendite pubbliche devono essere pagati Euro 100. Si propone la riduzione di tale importo ad € 80 e l'introduzione di un CAP per laddove vi siano procedure esecutive con decine di lotti.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- **Rendere maggiormente accessibile il recupero coattivo grazie alla riduzione dei costi**
- **Ridurre i costi di procedura**
- **Evitare distorsioni della norma e costi ingenti di procedura, ove presenti innumerevoli lotti da vendere, inserendo dei CAP sui costi.**

### **Dpr 115, Art. 18 bis, del 30/05/2002**

Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia.

Art. 18-bis

### **Pubblicità sul portale delle vendite pubbliche**

Per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro **80** a carico del creditore procedente. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la **pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi, fino ad un massimo di Euro 800 per pubblicazioni superiori a 10 lotti**. Il pagamento deve essere effettuato con le modalità previste dall'articolo 4, comma 9, del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2010, n. 24, con imputazione ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito, a norma e per gli effetti delle disposizioni del presente decreto. Per la pubblicazione relativa a beni diversi da quelli di cui al primo periodo del presente comma, il contributo per la pubblicazione non è dovuto.

Con decreto dirigenziale del Ministero della giustizia, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, l'importo del contributo per la pubblicazione è adeguato ogni tre anni in relazione alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1, affluite all'apposito capitolo di cui al medesimo comma, sono riassegnate allo stato di previsione della spesa del Ministero della giustizia, per il funzionamento degli uffici giudiziari nonché per l'implementazione e lo sviluppo dei sistemi informatizzati.

Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

**VIENE RIMESSA ALLA CURA DEL LEGISLATORE LA MODIFICA DI OGNI ALTRA NORMA CORRELATA CONTENUTA IN LEGGI, DECRETI, REGOLAMENTI, ECC..**

# 11) RITARDO NELLA LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO: RIDUZIONE COMPENSO CURATORE

RIDUZIONE  
COMPENSO DEL  
CURATORE PER  
RITARDO NELLA  
LIQUIDAZIONE  
DELL'ATTIVO

PROPOSTA MODIFICA  
LEGISLATIVA (in  
rosso)

## OMESSO RISPETTO, DA PARTE DEL CURATORE, DEI TERMINI PREVISTI DAL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE PER IL COMPLETAMENTO DELLA MEDESIMA

Oggi il dettato dell'art. 104 ter della Legge Fallimentare prevede solo che, in caso di mancato rispetto del termine biennale (decorrente dal deposito della sentenza di fallimento) per la liquidazione dell'attivo, il Curatore possa essere revocato per giusta causa. Si propone l'introduzione, in alternativa, della possibilità di una riduzione del 70% del compenso del Curatore ove non rispetti il suddetto termine.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Probabile effetto accelerativo sulla procedura senza necessità della revoca del professionista
- Conseguente eliminazione dei ritardi dovuti alla nomina di nuovo professionista
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

TITOLO II - Del fallimento  
Capo VI - Dell'esercizio provvisorio e della liquidazione dell'attivo  
Sez. I - Disposizioni generali  
**Art. 104-ter LF**  
**Programma di liquidazione**

I. Entro sessanta giorni dalla redazione dell'inventario e in ogni caso non oltre centottanta giorni dalla sentenza dichiarativa di fallimento, il curatore predispone un programma di liquidazione da sottoporre all'approvazione del comitato dei creditori. Il mancato rispetto del termine di centottanta giorni di cui al primo periodo senza giustificato motivo e' giusta causa di revoca del curatore.

II. Il programma costituisce l'atto di pianificazione e di indirizzo in ordine alle modalità e ai termini previsti per la realizzazione dell'attivo, e deve specificare:

OMISSIS

f) il termine entro il quale sarà completata la liquidazione dell'attivo.

III. Il termine di cui alla lettera f) del precedente comma non può eccedere due anni dal deposito della sentenza di fallimento. Nel caso in cui, limitatamente a determinati cespiti dell'attivo, il curatore ritenga necessario un termine maggiore, egli è tenuto a motivare specificamente in ordine alle ragioni che giustificano tale maggior termine.

OMISSIS

VI. Per sopravvenute esigenze, il curatore può presentare, con le modalità di cui ai commi primo, secondo e terzo, un supplemento del piano di liquidazione.

OMISSIS

IX. Il programma approvato è comunicato al giudice delegato che autorizza l'esecuzione degli atti a esso conformi.

X. Il mancato rispetto dei termini previsti dal programma di liquidazione senza giustificato motivo e' giusta causa di revoca del curatore **o, in alternativa, di riduzione del suo compenso fino al 70% di quanto previsto dall'art. 39.** E' altresì giusta causa di revoca, in presenza di somme disponibili Per la ripartizione, il mancato rispetto dell'obbligo di cui all'articolo 110 primo comma.

**VIENE RIMESSA ALLA CURA DEL LEGISLATORE LA MODIFICA DI OGNI ALTRA NORMA CORRELATA CONTENUTA IN LEGGI, DECRETI, REGOLAMENTI, ECC..**

## 12) ACCELERAZIONE TIMING CONCORDATO LIQUIDATORIO

ACCELERAZIONE  
TIMING  
CONCORDATO  
LIQUIDATORIO (2  
anni)

PROPOSTA  
MODIFICA  
LEGISLATIVA (in  
rosso)

### DURATA DEL CONCORDATO LIQUIDATORIO

Oggi il dettato dell'art. 161 della Legge Fallimentare prevede solo che il piano depositato con il ricorso per concordato preveda i tempi di adempimento della proposta. Almeno in tema di concordato liquidatorio, si propone di prevedere un termine preciso, pena la decadenza.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Velocizzazione delle operazioni di liquidazione
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

### LEGGE FALLIMENTARE

TITOLO III - Del concordato preventivo e degli accordi di ristrutturazione

Capo I - Dell'ammissione alla procedura di concordato preventivo

#### Art. 161 LF

#### Domanda di concordato

I. La domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo è proposta con ricorso, sottoscritto dal debitore, al tribunale del luogo in cui l'impresa ha la propria sede principale; il trasferimento della stessa intervenuto nell'anno antecedente al deposito del ricorso non rileva ai fini della individuazione della competenza.

II. Il debitore deve presentare con il ricorso:

- una aggiornata relazione sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'impresa;
- uno stato analitico ed estimativo delle attività e l'elenco nominativo dei creditori, con l'indicazione dei rispettivi crediti e delle cause di prelazione;
- l'elenco dei titolari dei diritti reali o personali su beni di proprietà o in possesso del debitore;
- il valore dei beni e i creditori particolari degli eventuali soci illimitatamente responsabili;
- un piano contenente la descrizione analitica delle modalità e dei tempi di adempimento della proposta; **ove il piano preveda la liquidazione totale dell'impresa con sua finale cancellazione, i tempi di adempimento della proposta non potranno essere superiori a due anni decorrenti dal decreto di omologazione; tale termine può essere derogato solo motivando specificamente la richiesta.** In ogni caso, la proposta deve indicare l'utilità specificamente individuata ed economicamente valutabile che il proponente si obbliga ad assicurare a ciascun creditore.

OMISSIS

**VIENE RIMESSA ALLA CURA DEL LEGISLATORE LA MODIFICA DI OGNI ALTRA NORMA CORRELATA CONTENUTA IN LEGGI, DECRETI, REGOLAMENTI, ECC..**

## 13) RIDUZIONE TIMING PER CTU E ASTE NELLE PROCEDURE CONCORSUALI

RIDUZIONE TIMING  
PER NOMINA CTU E  
FISSAZIONE ASTE

PROPOSTA  
MODIFICA  
LEGISLATIVA (in  
rosso)

### RIDUZIONE TIMING PER NOMINA CTU E FISSAZIONE ASTE NELLE PROCEDURE CONCORSUALI

Al fine di velocizzare la liquidazione dell'attivo delle procedure concorsuali, si propone di inserire dei termini ordinatori con riferimento alla nomina del CTU e per la fissazione delle vendite. In particolare la nomina del CTU dovrà avvenire entro 30 giorni dalla presentazione della relazione ex art. 33 L.F. e la fissazione della prima vendita entro 60 giorni dal deposito della CTU. Infine, tra una vendita e l'altra, non potranno decorrere più di 120 giorni.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Effetti accelerativi sulla procedura
- Conseguente alleggerimento dei ruoli dei Tribunali

#### **Art. 87 LF**

##### **Inventario.**

Il curatore, rimossi i sigilli, redige l'inventario nel più breve termine possibile secondo le norme stabilite dal codice di procedura civile, presenti o avvisati il fallito e il comitato dei creditori, se nominato, formando, con l'assistenza del cancelliere, processo verbale delle attività compiute. Possono intervenire i creditori.

Il curatore, quando occorre, nomina uno stimatore **entro trenta giorni dalla presentazione della relazione di cui al primo comma dell'art. 33.**

Prima di chiudere l'inventario il curatore invita il fallito o, se si tratta di società, gli amministratori a dichiarare se hanno notizia che esistano altre attività da comprendere nell'inventario, avvertendoli delle pene stabilite dall'articolo 220 in caso di falsa o omessa dichiarazione.

L'inventario è redatto in doppio originale e sottoscritto da tutti gli intervenuti. Uno degli originali deve essere depositato nella cancelleria del tribunale.

#### **Art. 107 LF**

##### **Modalità delle vendite.**

Le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal curatore tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate, salvo il caso di beni di modesto valore, da parte di operatori esperti, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati. Le vendite e gli atti di liquidazione possono prevedere che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente; si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo e 587, primo comma, secondo periodo, del codice di procedura civile. In ogni caso, al fine di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, il curatore effettua la pubblicità prevista dall'articolo 490, primo comma, del codice di procedura civile, almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva.

(segue)

RIDUZIONE TIMING  
PER NOMINA CTU E  
FISSAZIONE ASTE

PROPOSTA  
MODIFICA  
LEGISLATIVA (in  
rosso)

**Art. 107 LF (SEGUE).**

Il curatore può prevedere nel programma di liquidazione che le vendite dei beni mobili, immobili e mobili registrati vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili.  
Per i beni immobili e gli altri beni iscritti nei pubblici registri, prima del completamento delle operazioni di vendita, è data notizia mediante notificazione da parte del curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto.

Degli esiti delle procedure, il curatore informa il giudice delegato ed il comitato dei creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

Se alla data di dichiarazione di fallimento sono pendenti procedure esecutive, il curatore può subentrarvi;

in tale caso si applicano le disposizioni del codice di procedura civile; altrimenti su istanza del curatore il giudice dell'esecuzione dichiara l'improcedibilità dell'esecuzione, salvi i casi di deroga di cui all'art. 51.

Con regolamento del Ministro della giustizia, da adottare ai sensi dell'art. 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono stabiliti requisiti di onorabilità e professionalità dei soggetti specializzati e degli operatori esperti dei quali il curatore può avvalersi ai sensi del primo comma, nonché i mezzi di pubblicità e trasparenza delle operazioni di vendita.

*In caso di delega avvalendosi di soggetti specializzati la stessa dovrà essere conferita entro trenta giorni dal deposito della relazione di stima e, nei successivi sessanta giorni, dovrà essere fissata la vendita. In assenza di delega la fissazione della vendita dovrà avvenire entro sessanta giorni dal deposito della relazione di stima.*

*Tra una vendita e la successiva non potrà decorrere un periodo superiore a centoventi giorni salvo motivate e comprovate richieste.*

**VIENE RIMESSA ALLA CURA DEL LEGISLATORE LA MODIFICA DI OGNI ALTRA NORMA CORRELATA CONTENUTA IN LEGGI, DECRETI, REGOLAMENTI, ECC..**

## 14) DICHIARAZIONE DI CESSIONE CREDITI NEI FALLIMENTI – SEMPLIFICAZIONE ONERI

DICHIARAZIONE DI  
CESSIONE NEI  
FALLIMENTI :  
SEMPLIFICAZIONE

PROPOSTA  
MODIFICA  
LEGISLATIVA (in  
rosso)

### SEMPLIFICAZIONE NELLA SOSTITUZIONE DEL CREDITORE CEDUTO NEI FALLIMENTI

Ai fini della sostituzione, nel passivo della procedura, del creditore ceduto ex art. 115 Legge Fallimentare, si propone di prevedere che della cessione si possa dare prova con semplice dichiarazione sottoscritta congiuntamente da cedente e cessionario mantenendo, in ogni caso, l'autentica delle firme.

I benefici di sistema conseguenti sono:

- Velocizzazione/semplificazione degli oneri a carico dei soggetti specializzati in gestione degli NPL in alcuni adempimenti burocratico/amministrativi

LEGGE FALLIMENTARE  
TITOLO II - Del fallimento  
Capo VII - Della ripartizione dell'attivo  
**Art. 115 LF – Formulazione attuale**  
**Pagamento ai creditori**

I. Il curatore provvede al pagamento delle somme assegnate ai creditori nel piano di ripartizione nei modi stabiliti dal giudice delegato, purché tali da assicurare la prova del pagamento stesso.

II. Se prima della ripartizione i crediti ammessi sono stati ceduti, il curatore attribuisce le quote di riparto ai cessionari, qualora la cessione sia stata tempestivamente comunicata, unitamente alla documentazione che attesti, con atto recante le sottoscrizioni autenticate di cedente e cessionario, l'intervenuta cessione. In questo caso, il curatore provvede alla rettifica formale dello stato passivo. Le stesse disposizioni si applicano in caso di surrogazione del creditore.

**Art. 115 LF - Proposta di modifica**  
**Pagamento ai creditori**

I. Il curatore provvede al pagamento delle somme assegnate ai creditori nel piano di ripartizione nei modi stabiliti dal giudice delegato, purché tali da assicurare la prova del pagamento stesso.

II. Se prima della ripartizione i crediti ammessi sono stati ceduti, il curatore attribuisce le quote di riparto ai cessionari, qualora la cessione sia stata tempestivamente comunicata **con dichiarazione** recante le sottoscrizioni autenticate di cedente e cessionario **in merito** all'intervenuta cessione. In questo caso, il curatore provvede alla rettifica formale dello stato passivo. Le stesse disposizioni si applicano in caso di surrogazione del creditore.

**VIENE RIMESSA ALLA CURA DEL LEGISLATORE LA MODIFICA DI OGNI ALTRA NORMA CORRELATA  
CONTENUTA IN LEGGI, DECRETI, REGOLAMENTI, ECC..**

## 15) PROPOSTE PER IL REAL ESTATE

Incentivare e rilanciare la vendita di immobili diversi da quelli residenziali (soprattutto terreni, opifici, magazzini, immobili di natura commerciale ed industriale) che sono oramai sfitti da anni.

Risolvere un elemento di forte penalizzazione della vendibilità giudiziale degli immobili non completati, ovvero la scadenza dei permessi di costruire e/o delle convenzioni edilizie in pendenza di un'esecuzione e/o di una procedura fallimentare.

Consentire l'accesso diretto agli atti amministrativi inerenti il compendio immobiliare in garanzia da parte del creditore ipotecario.



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

phone: +39 06 3212271  
email: [assoimmobiliare@assoimmobiliare.it](mailto:assoimmobiliare@assoimmobiliare.it)  
address: Via IV Novembre 114 - Roma  
site: [www.assoimmobiliare.it](http://www.assoimmobiliare.it)  
linkedin: [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)