

Pr. 2085/22

All'On.le Consiglio degli Ordini degli Avvocati di Perugia

All'attenzione del Consigliere delegato, Avv. Francesca Brutti

Oggetto: note dell'11.6.2020 e del 17.7.2020 relative alle richieste di chiarimenti in ordine all'aggiornamento delle ordinanze di vendita.

Il Presidente della III Sezione Civile

Vista le note dell'11.6.2020 e del 17.7.2020;

Sentiti i GG.EE.;

osserva.

Ad integrazione di quanto già comunicato con propria nota dell'11.5.2020, e di quanto riferito oralmente nel corso del webinar del 9.7 u.s., si forniscono gli ulteriori chiarimenti richiesti, ormai certa che la spiegazione della genesi del provvedimento di aggiornamento delle ordinanze di vendita fornisca la chiave di volta per la risoluzione delle problematiche pratiche: si è infatti evidenziato come gli aggiornamenti dell'ordinanza, per facilitare l'operatività sia dei GG.EE. che della cancelleria, siano stati depositati più o meno in tutti i fascicoli, sì che si è potuto verificare che la nuova ordinanza sia stata inserita anche in procedure in cui non vi erano più lotti da alienare, o con lotti di valore modesto. Le eventuali aporie possono peraltro essere evidenziate con apposita istanza al G.E.

Di seguito, si provvede alle risposte (in rosso), con riferimento ai singoli quesiti proposti, che per facilità di consultazione vengono riportati.

**1) necessità o meno da parte del Professionista Delegato di effettuare la notifica al debitore esecutato che non abbia eletto domicilio e che, ovviamente, non sia rappresentato da un legale di:**

- a) ordinanza di vendita;
- b) avviso di vendita;
- c) decreto di trasferimento;
- d) piano di riparto.

Nel caso si ritenga che detta notifica debba essere eseguita, sarebbe opportuno specificare se è sufficiente effettuare un deposito del predetto atto in cancelleria ovvero se si ritiene necessaria la notifica formale a mezzo UNEP.

La notifica dei suddetti atti al debitore non è imposta espressamente dal codice. La notifica, tuttavia, può essere utile al fine di rendere certo il decorso del termine ex art. 617 c.p.c. per l'ordinanza di vendita, il decreto di trasferimento, il progetto di piano di riparto.

Ove il Giudice abbia disposto la notifica (o la comunicazione) di tali atti e il debitore non abbia dichiarato la residenza o eletto domicilio, ai sensi dell'art. 492 c.p.c. il SIECIC consente alla cancelleria di effettuare la notifica al debitore in cancelleria. In caso di atto emesso dal giudice (ordinanza di vendita e decreto di trasferimento) la notifica presso la cancelleria verrà effettuata dalla cancelleria stessa ed il delegato non sarà onerato di altre comunicazioni nei confronti del debitore (salvo, ovviamente, espresse indicazioni. In caso di atto proveniente dal delegato (avviso di vendita e piano di riparto), ove necessario effettuare la notifica o la comunicazione, sarà sufficiente che nell'atto depositato telematicamente aggiunga in calce che l'atto viene depositato anche al fine della notifica al debitore presso la cancelleria. Qualora possibile informaticamente la cancelleria effettuerà direttamente la notifica dell'atto depositato dal delegato con l'apposita funzione di SIECIC; qualora tale funzione non sia attiva per l'atto del delegato, la cancelleria metterà in visione l'atto al

1/9

G.E., il quale con un timbro disporrà la notifica a cura della cancelleria tramite SIECIC. In ogni caso, quindi, il delegato non sarà onerato di ulteriori attività di notifica, tranne indicazioni specifiche per particolari necessità.

**2) Necessità di notificare ai creditori iscritti non intervenuti la sola ordinanza di vendita ovvero anche ciascun avviso di vendita che viene pubblicato in relazione ad ogni nuovo esperimento.**

L'art. 569 c.p.c. prevede che l'ordinanza che dispone la vendita sia notificata (a cura del creditore procedente o di un altro autorizzato) ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi.

Non è, di contro, previsto che vengano notificati ai creditori iscritti non intervenuti anche gli avvisi di vendita. Se non espressamente indicato dal giudice, quindi, non vi è necessità che il delegato vi provveda.

**3) Sarebbe opportuno indicare le specifiche modalità con cui sia possibile effettuare tali notifiche ovvero se le stesse possano essere effettuate o meno dal professionista delegato in proprio via PEC, per lo meno da colui che riveste la qualifica di avvocato e laddove il soggetto destinatario della notifica sia titolare di PEC risultante dai registri pubblici (come ad esempio un Istituto bancario).**

Qualora il giudice disponga che il delegato effettui delle notifiche o comunicazioni, queste – secondo le regole generali – potranno essere effettuate in via telematica, a prescindere dall'ordine di appartenenza, rientrando tra i poteri generali di cui alla delega ex art. 591 bis c.p.c..

**4) Indicazioni circa il soggetto che deve sostenere i costi di tenuta del conto corrente aperto per le aste telematiche da ogni Professionista delegato a seguito della convenzione tra Tribunale e Unicredit s.p.a.; chiarimenti circa la possibilità di chiusura del conto nei periodi in cui sullo stesso non vi siano giacenze (per mancanza di incarichi ovvero altre ragioni). Si segnalano peraltro le notevoli difficoltà e lungaggini che i professionisti delegati si trovano ad affrontare presso il servizio Unicredit: sarebbe auspicabile richiedere alla Banca convenzionata una corsia preferenziale ad hoc oppure andrebbe estesa la convenzione a qualche altro istituto di credito per assicurare all'utenza dei delegati un servizio più agevole e veloce.**

Le spese connesse al conto corrente dedicato alle procedure esecutive possono essere ripartite pro quota per le procedure per cui il professionista è incaricato nel periodo in cui le stesse sono maturate.

Non vi è alcun obbligo di mantenere aperto il conto corrente qualora non sia necessario. Si ricorda, comunque, che il conto deve essere già attivo al momento di pubblicazione dell'avviso di vendita.

Le segnalazioni di difficoltà o di esigenze relative al servizio di tesoreria, ivi compresa la gestione del conto corrente intestato a ciascun delegato, saranno segnalate a Unicredit Spa e comunque prese in considerazione, anche al momento della scadenza della convenzione attualmente vigente.

**5) Precisazione circa l'art. 54 ter della Legge 27/2020 per le abitazioni principali, nel senso di specificare se i Delegati debbono formalmente segnalare al G.E. che la procedura va sospesa in quanto ricorre l'ipotesi di legge ovvero se i professionisti delegati, una volta rilevata la circostanza, possano autonomamente**

**rinviate le operazioni di vendita, sospendendole fino al 30 ottobre. Altrimenti l'ufficio di cancelleria rischierebbe di essere sommerso da inutili istanze (nel primo senso indicato).**

La circostanza deve essere comunque comunicata al G.E., al fine di consentire la verifica dei presupposti (anche nel contraddittorio delle parti), l'indicazione dei nuovi termini e comunque la direzione della procedura ed assicurare comunque la completezza del fascicolo telematico. Il rinvio delle operazioni o il mancato rispetto dei termini indicati dal giudice senza la preventiva comunicazione o richiesta di autorizzazione impedisce il controllo delle attività delegate e la direzione della procedura, può costituire inoltre inadempimento all'incarico.

**6) Chiarimenti circa la portata delle previsioni di cui al punto 7 del provvedimento n. 40/2020 del Tribunale: la revoca delle vendite fissate tra il 12 maggio e il 30 giugno 2020 e la fissazione di un nuovo esperimento in data successiva al 31 luglio 2020 è da intendersi riferita anche alle esecuzioni mobiliari oltre che alle immobiliari? Nel caso la revoca fosse da intendersi riferibile anche alle esecuzioni mobiliari, sarebbe opportuno prevedere la non decorrenza delle spese di custodia (in particolare degli esosi oneri richiesti dall'Istituto di Vendite Giudiziarie) per il periodo di sospensione. Potrebbe inoltre essere opportuno autorizzare comunque gli esperimenti di vendita che avvengono con modalità telematiche relativi ai beni il cui presumibile prezzo di realizzo (con consequenziale soddisfazione del creditore) potrebbe essere del tutto o sensibilmente eroso dal maturarsi delle gravose spese di custodia.**

La revoca ha riguardato anche le procedure esecutive mobiliari. Quanto alle spese di custodia, l'IVG ha formalmente comunicato alla scrivente *"Nel calcolo dei compensi per le vendite mobiliari pertanto verranno sottratti 91 giorni al periodo effettivo durante il quale i beni sono stati custoditi presso i locali I.V.G. di Perugia, pur essendo stati gli stessi regolarmente protetti ed assicurati."*

Ci riferiscono che nelle nuove deleghe non viene scritto il nome del professionista delegato e che in alcuni casi il custode Giudiziario ha riferito al professionista incaricato della vendita di essere stato delegato lui sia alla vendita che al riparto. Andrebbe capito come dirimere tale disagio che potrebbe avere delle conseguenze di non poco conto. Ci chiedono come regolarsi nei seguenti casi.

Il riferimento verosimilmente non è alle nuove deleghe emesse in sede di udienza ex art. 569 c.p.c. bensì ai provvedimenti di aggiornamento ed integrazione delle modalità delle deleghe già emesse.

In tali ultimi provvedimenti non è stato indicato il nome del delegato perché non vi sono modifiche della nomina già effettuata precedentemente quale professionista delegato alle operazioni di vendita, integrate con la delega alle operazioni di riparto. Non è stata modificata con tali provvedimenti neppure la nomina del custode.

Non appare quindi che vi possano essere in generale fondati fraintendimenti sui soggetti nominati, ma qualora ve ne fossero dovranno essere valutati dal giudice nel singolo fascicolo su specifica istanza.

a) **Compendio immobiliare venduto, saldo prezzo effettuato.  
Redatto il decreto di trasferimento ma non ancora depositato.**

**Con la nuova delega il professionista potrebbe intendersi delegato per il solo riparto?**

Il professionista delegato dovrà concludere le attività residue per la definizione della procedura secondo le indicazioni agli atti, seguendo le modalità più recentemente disposte.

34

- b) Vendita telematica già delegata con indicazione di un dato gestore.  
Nuova delega con indicazione di altro gestore  
Quale gestore si deve usare?**

Nei provvedimenti di aggiornamento delle modalità di delega è stato espressamente indicato che l'indicazione del gestore è effettuata qualora non ne sia stato precedentemente già indicato un altro.

Nel caso in cui nella procedura era già stato indicato in precedenza un nominativo di Gestore delle vendite sarà questo ad essere utilizzato per i tentativi successivi.

- c) Compendio immobiliare venduto, saldo prezzo effettuato.  
Emesso il decreto di trasferimento.  
Professionista già delegato al riparto durante la sospensione a causa dell'emergenza Covid.  
Con la nuova delega il professionista potrebbe intendersi delegato per il solo riparto?**

Come già spiegato, il professionista delegato procederà ad effettuare le attività residue per la definizione della procedura secondo le modalità disposte più recentemente.

- d) A seguito di relazione per eccessivo numero di ribassi si riceve provvedimento del G.E. per espletare un ultimo tentativo di vendita.  
Inviata comunicazione come richiesto dopo l'ultimo tentativo in attesa di provvedimento.  
Un nuovo provvedimento di delega che significato assume?**

Le nuove modalità di vendita e di riparto andranno osservate qualora necessario. Come precedentemente, il delegato trasmetterà gli atti al G.E. qualora sussistano i presupposti di cui all'art. 164 bis d.a. c.p.c. sia per autonoma valutazione sia per indicazione specifica del G.E.. La previsione di cinque tentativi di vendita deve intendersi come limite massimo di esperimenti di vendita senza che sia necessaria una nuova valutazione del G.E., ma sono salve le valutazioni del caso specifico di trasmissione in un momento antecedente.

- e) Vendita di n. 1 lotto effettuata e perfezionata.  
Sospensione della vendita del lotto n. 2 a causa Covid.  
Riparto lotto n. 1 approvato e emessi mandati di pagamento.  
Estinzione lotto n. 2 ai sensi dell'art. 164 bis cpc  
Un nuovo provvedimento di delega che significato assume?**

Se le operazioni delegate sono esaurite il delegato depositerà la relazione finale, comunicando che non vi sono ulteriori attività da compiere. Se la procedura è nelle more già stata definita o estinta non vi è necessità di ulteriori comunicazioni.

- f) Divisione giudiziale  
Vendita lotto n. 1 effettuata e perfezionata.  
Revoca 12.12.2019  
Deposito bozza pdr (divisione) nessuna comunicazione in merito  
Un nuovo provvedimento di delega che significato assume?**

Anche in caso di divisione se le operazioni delegate sono esaurite il delegato depositerà la relazione finale, comunicando che non vi sono ulteriori attività da compiere. Se la procedura è nelle more già stata definita o estinta non vi è necessità di ulteriori comunicazioni.

Quanto alla nota del 17.7.2020:

- a) spese di cancellazione delle formalità: nelle vecchie deleghe erano poste a carico dell'aggiudicatario, nei nuovi provvedimenti di aggiornamento a firma della D.ssa Lignani sembrerebbero a carico della procedura mentre in quelli a firma della Dott.ssa Lavanga sembrerebbero a volte a carico dell'aggiudicatario e altre della procedura. I delegati si chiedono pertanto da chi vadano pagate. E se sono a carico della procedura quali fondi occorrerebbe utilizzare (dalle deleghe della Dott.ssa Lignani sembrerebbe che li debba anticipare l'aggiudicatario salvo poi riaverli indietro ma non si prevede in quale momento);

Vi avevo già riferito che effettivamente sul punto vi possono essere aporie, legate al tentativo di modificare la prassi già in atto, che prevedeva che in ogni caso le spese fossero a carico dell'aggiudicatario.

In caso di dubbio, sarebbe opportuno inviare una istanza al G.E.

b) la Dott.ssa Giardino ha più volte detto che quelle pubblicate sono ordinanze di vendita di "aggiornamento", integrative delle precedenti. Da qui nascono alcune domande:

> con riferimento ai termini per la pubblicità e la fissazione del bando: è corretto o meno interpretare la norma nel senso che per capire se si tratta del primo tentativo o dei successivi devo computare anche quelli tenutisi antecedentemente rispetto alla nuova ordinanza?

Si.

> la nuova ordinanza prevede massimo 5 tentativi: nel computo vanno considerati anche i tentativi precedenti alla ricezione del nuovo provvedimento? Se vanno computati e se i cinque tentativi sono stati eseguiti vanno quindi rimessi gli atti al GE?

Si. Il delegato ha peraltro sempre l'opportunità di evidenziare l'utilità di ulteriori esperimenti.

> la nuova ordinanza, con riferimento ai tentativi di vendita successivi al primo, ordina l'applicazione della riduzione massima consentita (1/4, 1/4, 1/4, 1/2). Poniamo il caso che il precedente tentativo di vendita valido (ad es. tenutosi nel mese di dicembre 2019) avesse una base d'asta di € 100.000,00 e che fosse poi stato fissato un nuovo tentativo di vendita, poi revocato per l'emergenza Covid, al prezzo base di € 80.000,00 (ribasso di 1/5 consentito perché il codice parla di ribasso sino ad 1/4). Il nuovo tentativo da fissare, essendo intervenuto l'aggiornamento dell'ordinanza nei termini di cui sopra, dovrà essere fatto ad una base d'asta di € 80.000,00, ridando vita all'asta revocata, e cioè alle stesse condizioni, oppure ad € 75.000,00, e quindi calcolando il ribasso con le nuove modalità partendo dall'ultimo tentativo di vendita effettuato?

Il nuovo tentativo di vendita deve essere effettuato con riferimento, in ordine al *quantum*, alla precedente base d'asta.

> notifica e comunicazione dei bandi e degli altri atti: se l'ordinanza ha natura integrativa, visto che nulla si dice riguardo alle notifiche, dobbiamo ritenere che debba applicarsi la previsione dell'ordinanza "originaria"?

Si.

- Con riferimento alla presentazione dell'offerta telematica, nel caso in cui il presentatore e l'offerente non siano fisicamente la stessa persona, i delegati chiedono indicazioni sul contenuto della procura necessaria, con la quale l'offerente debba delegare il presentatore alla sottoscrizione e/o presentazione (invio) dell'offerta. Sarebbe utile conoscere l'orientamento della Sezione poiché, anche se il D.M. 32/15 per effetto del richiamo al solo periodo terzo (e non anche al quarto) del co. 4 dell'art. 12 lascerebbe intendere come sufficiente una procura senza formalità, vi sono tuttavia delle pronunce in senso contrario, il tutto da coordinarsi inoltre con gli artt. 571 e 579 c.p.c..

Non vi è stata ancora da parte dell'Ufficio l'espressione di un parere ufficiale, con l'adozione cioè di formali provvedimenti. La lettera della legge peraltro deve indurre a preferire la soluzione più largheggiante (proprio perché è richiamato il solo terzo periodo, e non anche il quarto, del quarto comma dell'art. 12 D.M. cit.), a meno che non sia previsto diversamente nell'ordinanza di vendita.

Colgo l'occasione per augurare a tutti un sereno periodo feriale, ringraziando per la collaborazione.

Perugia, 28.7.2020

Il Presidente III Sezione

Dott.ssa Teresa Giardino

