



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PERUGIA

PRESIDENZA

Prot. 1065/2023

Perugia, 3 aprile 2023

Al Sig. Presidente della Corte di Appello
di Perugia

e, p.c. al Sig. Presidente dell'Ordine degli Avvocati
di Perugia

**OGGETTO: Art. 10 D.M. 11.2.1997 n. 109 – vigilanza sul funzionamento dell'Istituto Vendite
Giudiziarie.**

In riscontro alla nota protocollo n. 1464/2023 del 124 febbraio u.s., trasmetto l'integrazione predisposta dalla Presidente della III sezione civile, dr.ssa Teresa Giardino, cui integralmente aderisco.

Distinti saluti

Il Presidente del Tribunale

Mariella Roberti



Prot. 128/23/MT **TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

Perugia, 3.4.2023

Al Sig. Presidente del Tribunale

SEDE

Oggetto: art. 10 D.M. 11.2.1997 n. 109 - vigilanza sul funzionamento dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Nota del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati.

Con riferimento alla Sua richiesta di riferire in ordine alla nota trasmessa dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Perugia in data 24.3.2023 relativamente alle criticità di funzionamento dell'Istituto Vendite Giudiziarie, si precisa di avere commissionato all'IVG apposita relazione, che si allega alla presente, unitamente ai quattro allegati, ivi richiamati.

Le riferite criticità riguardano aspetti già oggetto di segnalazione, e di compiuta risposta, in occasione della redazione della relazione riferita all'anno precedente, e possono grosso modo essere ripetute le giustificazioni allora addotte, che rimangono valide.

Con riferimento alle ritenute criticità:

-quanto all'asserito ritardo nell'accompagnamento degli interessati, reputa la scrivente che siano state fornite convincenti giustificazioni dei motivi, ad esso IVG non imputabili, essendo anzi al riguardo l'IVG di Perugia all'avanguardia, in ragione della predisposizione di un servizio di prenotazione online recensito positivamente anche dalla stampa nazionale; l'Istituto ha comprovato che in numerose occasioni il ritardo è conseguente alla sua nomina tardiva quale Custode, fornendo anche compiute spiegazioni sulla utilità della visita a ridosso della vendita (a volte necessitata dal ritardo indicato), allo scopo di consentire l'allargamento della platea degli interessati; ha altresì in più occasioni evidenziato la mancata attivazione da parte dei delegati dell'apposito "pulsante" nel PVP destinato alla prenotazione delle visite, nonché il malfunzionamento del servizio negli ultimi mesi (all.n.2);

-quanto alla scarsa flessibilità dell'Istituto per le richieste di accompagnamento post-vendita, effettivamente trattasi di attività non espressamente contemplata dalla normativa, e neanche prevista dal D.M. 80 del 15.5.2009, appare importante segnalare come è sempre stato consentito l'accesso al perito dell'Istituto di credito interpellato dall'aggiudicatario per la stipula del contratto di mutuo, e che appare corretto non consentire l'accesso di un CTP, per evitare una prassi, riferita in passato come frequente, di richieste di riduzione del prezzo per asseriti deprezzamenti dell'immobile, incompatibili con le caratteristiche della vendita coattiva: trattandosi di attività non funzionale agli interessi della procedura, appare corretto che i relativi costi debbano essere sopportati dalla parte non già dalla procedura, e tanto meno dal custode, vieppiù trattandosi di attività non obbligatoria;

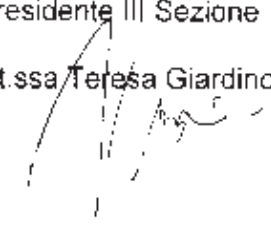
-quanto all'asserita eccessività dei costi, trattasi di censura incomprensibile, alla luce della liquidazione giudiziale fondata su parametri normativi, alla pari della liquidazione dei delegati alle vendite: purtroppo l'incremento dei costi prededucibili è conseguenza dell'esternalizzazione del servizio, più che dell'esosità degli operatori. Si richiama la relazione dell'IVG, quanto alla problematica dell'asserita anticipazione dei pagamenti.

Si conferma la valutazione di convenienza e proficuità della collaborazione, già evidenziata nella precedente relazione

Con osservanza.

Il Presidente III Sezione

Dott.ssa Teresa Giardino



ILL.MO
SIG. PRESIDENTE DI SEZIONE
III SEZIONE CIVILE
TRIBUNALE DI PERUGIA
DOTT.SSA TERESA GIARDINO

Oggetto: osservazioni alla Relazione dell'Ordine degli Avvocati di Perugia del 24/03/2023

Ill.mo Sig. PRESIDENTE,

in riferimento alla recente nota depositata dall'Ordine degli Avvocati di Perugia, si provvede a riferire sull'operato del Custode IVG ed in particolare sui punti e sulle circostanze evidenziate.

Buona parte delle tematiche recentemente evidenziate dal C.O.A. sono il sunto di quanto indicato nella precedente relazione dell'anno 2022 per la quale lo scrivente ha riferito alla S.V. Ill.ma con la dettagliata relazione del 13/04/2022.

Sul punto 1):

L'IVG, ricevuta la richiesta di visita da parte del potenziale acquirente, entro il termine di 15 giorni dalla ricezione provvede a comunicare all'interessato il relativo appuntamento.

Gli appuntamenti vengono fissati al massimo 20 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione offerte.

Per gli immobili occupati dal debitore, le date vengono concordate d'intesa con l'esecutato che deve essere presente per l'apertura dei locali.

Per ogni Procedura esecutiva il Custode riserva sempre almeno una seconda data a ridosso dell'esperimento di vendita.

Questa previsione consente di accompagnare in visita anche i potenziali acquirenti "ritardatari", i quali sono soliti richiedere viste anche 1 o 2 giorni prima della data dell'asta.

Il fatto di accompagnare in visita anche un giorno prima della data dell'asta è indispensabile per garantire imparzialità e trasparenza, ma è importante anche per cercare di ampliare la platea dei potenziali offerenti, includendo anche gli interessati dell'ultimo momento.

Accade poi, non di rado, di vedersi nominati Custodi soltanto pochi giorni prima dell'esperimento di vendita proprio su istanza del Professionista Delegato.

Questo perché alcuni Delegati sono soliti chiedere la nomina di un Custode solo se ricevono, a ridosso dell'esperimento di vendita, richieste di visite che non riescono ad evadere (allegato 1).

Ci sono anche casi in cui il Professionista chiede la nomina di un Custode in prossimità della vendita per verificare "lo stato di occupazione" in Procedure decennali.

Anche in questi casi l'IVG, ricevuta la nomina, provvede subito a chiedere al Delegato di effettuare un evento di rettifica nel PVP per dare notizia a qualsiasi interessato dell'intervenuta nomina del Custode; contemporaneamente, l'Istituto provvede a mettere in campo tutte le proprie risorse e la propria esperienza per espletare l'incarico ed accompagnare in visita anche se in date prossime a quella di vendita.

Tutte queste risorse vengono impiegate esclusivamente nell'interesse delle singole Procedure esecutive affinché queste si concludano nel più breve tempo possibile.

Come segnalato alla S.V. Ill.ma anche in occasione della recente riunione sulle "buone prassi" del 18/10/2022 ancora oggi, a distanza di anni dalla sua introduzione, moltissimi Delegati non inseriscono nel PVP i dati del Custode necessari per la prenotazione delle visite attraverso l'apposito pulsante.

In tante altre pubblicazioni i dati, seppur caricati nel portale PVP, risultano errati.

Ciò comporta che in molti casi gli interessati, non ricevendo alcuna comunicazione da parte del Custode, contattino l'IVG soltanto alcuni giorni prima dell'esperimento di vendita.

Da alcuni mesi anche lo stesso portale PVP ha registrato dei malfunzionamenti che hanno causato l'impossibilità per il Custode di ricevere il messaggio di avvenuta prenotazione da parte degli interessati.

Tale criticità è stata ampiamente segnalata dall'IVG all'assistenza tecnica del Ministero della Giustizia che ha più volte confermato l'anomalia (allegato 2) ancora oggi irrisolta.

Circa la necessità di dover consentire sopralluoghi con tecnici di fiducia o CTP degli Istituti di credito, ai quali sovente gli offerenti si rivolgono per ottenere la liquidità finalizzata all'acquisto l'IVG non può far altro che confermare quanto rappresentato nella precedente relazione.

È doveroso sottolineare che la Commissione Consiliare Procedure Concorsuali, Sovraindebitamento e Procedure Esecutive ha omesso di specificare che ogni immobile posto in vendita è già stato periziato da un esperto nominato dal Magistrato e non necessita pertanto di ulteriori valutazioni.

Dette valutazioni preliminari non sono contemplate dalla legge anzi, in taluni casi, potrebbero compromettere la vendita scoraggiando gli interessati all'acquisto a partecipare con le più disparate richieste di richiamo del CTU.

Il fatto che un Istituto di credito voglia tutelarsi preliminarmente per la stipula di un contratto di mutuo non può trovare applicazione nelle vendite giudiziarie dal momento che ogni soggetto interessato può certamente decidere di partecipare, ma senza alcuna certezza di divenire aggiudicatario.

In ogni caso, non è stato mai precluso agli interessati all'acquisto di depositare apposita istanza al Giudice per la richiesta di autorizzazione a procedere in tal senso.

Fino a pochi mesi fa era frequente da parte degli aggiudicatari depositare dopo l'aggiudicazione un'istanza al Giudice per chiedere la proroga del termine ultimo per il saldo prezzo.

Tali situazioni, come già precisato dalla S.V. in occasione dell'incontro del "Gruppo di lavoro buone prassi" del 18/10/2022, non garantiscono né una parità di condizioni tra gli offerenti né le condizioni di trasparenza nelle vendite giudiziarie.

In effetti chi decide di partecipare ad una vendita giudiziaria dovrebbe farlo nella consapevolezza delle proprie disponibilità.

Per gli offerenti che risiedono fuori regione (talvolta anche fuori Italia) valgono le medesime regole senza alcun tipo di agevolazione; anche in questo caso, come già riferito dall'IVG nella precedente relazione del 13/04/2022, la questione è da ritenersi del tutto superflua e di inutile trattazione.

Sul punto 2):

La visita al cespite post-vendita non risulta contemplata in alcuna normativa di riferimento e neanche tra le attività previste dal D.M. n.80 del 15/05/2009.

Tuttavia l'IVG, sempre nell'interesse esclusivo delle PE, garantisce l'accesso richiesto all'immobile per consentire la visita al perito dell'Istituto di credito interpellato dall'aggiudicatario per la stipula di un contratto di mutuo.

Si ribadisce che tale servizio erogato eccezionalmente dal Custode IVG prevede un mero rimborso spese.

L'accesso all'immobile da parte di un CTP prima e dopo la vendita non è mai consentito dall'IVG anche per evitare il deposito di istanze di richiesta di riduzione del saldo prezzo e contestuale deprezzamento del cespite.

Tale atteggiamento è stato quasi del tutto debellato proprio grazie alla rigidità dell'IVG che opera sempre nel pieno rispetto delle normative e delle disposizioni dei Signori Giudici.

L'esborso significativo è invece quello sostenuto da alcuni aggiudicatari che ancora oggi, per timore di commettere errori (principalmente nella fase di presentazione dell'offerta telematica), decidono di rivolgersi a Professionisti terzi (Procuratori speciali e/o Agenti Immobiliari) per ricevere assistenza.

Sul punto 3):

Riguardo le "numerose segnalazioni circa gli eccessivi costi dell'IVG" per la gestione delle attività di Custodia sembrerebbe opportuno chiedere al Presidente dell'Ordine di riferire più analiticamente, se possibile allegando alcuni casi esempio.

L'IVG viene liquidato dai Signori Giudici (i quali possono intervenire sui compensi del Custode in ragione dell'attività svolta e tenuto conto dell'effettiva complessità dell'incarico ricevuto – D.M. n.80 del 15/05/2009) e le somme liquidate sono le medesime di cui agli artt. 2755 e 2770 c.c..

Le somme liquidate per gli immobili aggiudicati sono poste a carico della massa; in alcuni casi, laddove presenti, viene chiesta al Magistrato la liquidazione dei compensi con autorizzazione al prelevamento direttamente dai canoni di locazione giacenti sul conto TRIBUNWEB.

Tale ultima ipotesi, in ogni caso, non pregiudica alcun interesse trattandosi di spese di Giustizia in ogni caso dovute in via privilegiata.

Si ritiene fuorviante l'affermazione che il Custode chieda il pagamento dei propri compensi in via anticipata rispetto agli altri ausiliari del G.E.

Se per tali pagamenti ci si riferisce al fatto che il Custode chiede anticipatamente ai Creditori il recupero delle spese vive sostenute nella fase di liberazione e/o accesso forzato si rappresenta quanto segue.

L'IVG all'atto della nomina richiede un fondo spese iniziale di euro 300,00 e anche in caso di mancato pagamento, anticipa le spese per portare avanti l'incarico ricevuto.

Il fondo liquidato, tante volte neanche corrisposto dal Procedente, quando la Procedura è giunta alla fase di liberazione è già insufficiente.

L'IVG, per non bloccare i procedimenti, provvede ad anticipare integralmente le spese vive del fabbro, del Medico legale; dette spese, integralmente anticipate dal Custode, vengono naturalmente chieste ai Creditori senza attendere il riparto.

Se non venissero anticipate le spese non si potrebbe neanche provvedere alla consegna dei cespiti trasferiti in favore degli aggiudicatari.

Prendendo spunto dall'argomento relativo alle visite segnaliamo che il Custode, indipendentemente dal numero delle richieste e dalle visite effettuate, percepisce sempre lo stesso compenso liquidato

conformemente alle disposizioni di legge (visite che in alcuni casi richiedono di raggiungere le località più remote della Provincia).

In effetti, prendendo in esame alcune liquidazioni del Delegato e confrontandole con quelle del Custode (allegato 3), è certamente possibile confermare che vi sia una evidente disparità di trattamento tra ausiliari.

Una disparità di trattamento si verifica piuttosto nei casi in cui il Delegato procede al versamento del ricavato al Creditore fondiario detratti i propri compensi, ignorando quelli del Custode (già liquidati a carico della massa fin dal giorno 16/05/2019) come nel caso della Procedura n. RGE 91/2014 (allegato 4).

Laddove la S.V. Ill.ma ritenesse opportuno chiedere all'Ordine degli Avvocati di integrare la relazione trasmessa con esempi concreti, l'IVG rimane a completa disposizione per un confronto su tematiche e aspetti concreti che arrechino beneficio a tutte le Procedure.

Con Ossequio,
Perugia, li 29/03/2023

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Il Direttore

Leopoldo Garghella

Il Responsabile IVG settore immobiliare

Patrizio Di Nola

Firmato digitalmente da GARGHELLA LEOPOLDO
Data: 29/03/2023 10:24:50