

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

All'attenzione del Consigliere delegato, Avv. Francesca Brutti

Oggetto: nota del 5.5.2020 relativa alle richieste di chiarimenti in ordine all'aggiornamento delle ordinanze di vendita.

Il Presidente della III Sezione Civile

Vista la nota del 5.5.2020;

Sentiti i GG.EE.;

osserva.

Il periodo di forzata stasi delle procedure esecutive ha consentito all'Ufficio di tentare di uniformare il regime delle vendite, con l'evidente finalità di facilitare -non di complicare- l'attività dei delegati: è infatti certo che, superato il primo momento di iniziale difficoltà, un regime uniforme sia in ordine alle modalità di vendita -divenute tutte telematiche-, sia in ordine ai termini (sono infatti in corso di aggiornamento tutte le ordinanze di vendita), consentirà di snellire l'attività, evitando anche l'insorgenza di eventuali errori, legati alla diversità dei regimi operanti. La difficoltà è pertanto solo momentanea, fino alla tendenziale unificazione di tutte le vendite.

Quanto agli specifici profili di criticità evidenziati nella nota, si rileva quanto segue (ritenendo preferibile riportare il rilievo, ed in rosso la risposta):

- 1) Vi è un provvedimento in data 22 marzo u.s. della Dott.ssa Roberti che invita a *"sospendere l'invio telematico di qualunque atto che non sia collegato alla prevista trattazione di un procedimento caratterizzato da urgenza..."*, *"si richiama in proposito l'ulteriore esigenza di limitare l'invio di degli atti per consentire al presidio di Cancelleria in servizio di individuare e lavorare gli atti urgenti (più invii vengono fatti minore è la possibilità di individuare quello effettivamente urgente)"*.

Si tratta di una esigenza momentanea, determinata dall'attuale contingenza sanitaria; l'ordinanza è destinata a valere per tutte le future vendite.

- 2) Con le nuove ordinanze di delega vengono disciplinati anche in maniera "nuova" i termini per le varie forme di pubblicità, che variano in base al fatto che si tratti di primo esperimento o esperimento successivo ovvero che sia prevista pubblicità sul PVP o su sito internet autorizzato. Sarebbe opportuna una sostanziale unificazione dei termini per agevolare il lavoro dei delegati, e soprattutto di quelli che stanno portando avanti un numero considerevole di procedimenti.

La differenza dei termini di pubblicità tra il primo tentativo di vendita ed i successivi sono stabiliti dal codice (art. 569 e art. 591). Si è scelto di disporre il tempo minimo consentito per la pubblicità (rispettivamente 90 e 60 giorni) in modo da lasciare più tempo al delegato per la

verifica del versamento del fondo spese e predisposizione dell'avviso di vendita (60 giorni tra il provvedimento del GE e la pubblicazione dell'avviso di vendita). Questa tempistica consente di effettuare un tentativo di vendita ogni 4 mesi (senza considerare agosto di ogni anno), che è lo stesso intervallo già indicato da diversi anni, e poter effettuare 5 tentativi di vendita in due anni. La nuova tempistica sarà estesa a tutte le vendite, come sopra precisato.

- 3) E' stata eliminata la disposizione che prevedeva che il numero massimo di volte e il lasso di tempo massimo per l'effettuazione di rilanci si estendesse nel caso di offerta presentata negli ultimi dieci minuti. In questo modo, potenzialmente, le autoestensioni potrebbero diventare infinite ...

L'iniziale indicazione di un massimo di "extra time" era già stato espunto precedentemente dall'ordinanza di vendita, sulla base di valutazione delle esperienze dei gestori e di altri tribunali che ne hanno potuto verificare gli svantaggi più che i vantaggi. E' nell'interesse dei creditori e degli stessi debitori non porre limite al prezzo che può raggiungersi in una asta e limita la possibilità di indebiti "calcoli" degli offerenti sull'ultimo rilancio consentito dal sistema. La possibilità che il numero di rilanci sia così elevato da costituire una difficoltà per la gestione della vendita da parte del delegato è invece trascurabile.

- 4) E' stata eliminata la disposizione che poneva a carico del delegato l'onere di notifica dell'ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti.

I provvedimenti depositati sono di mero aggiornamento delle modalità di vendita (con integrazione, ove non già previsto, delle operazioni di riparto) e non costituiscono autonoma ordinanza ex art. 569 c.p.c..

- 5) Nei provvedimenti notificati in questi giorni non risulta peraltro ben coordinato in contenuto della delega al riparto con quello della delega alla vendita.

I termini per il riparto sono da considerarsi a partire dal decreto di trasferimento, non in effetti dalla comunicazione del provvedimento stesso.

- 6) La diversità di termini per la pubblicità, unitamente alle altre differenze di regolamentazione tra le varie ordinanze, rende di fatto molto difficoltosa l'attività del delegato nel caso in questo abbia un numero rilevante di deleghe. E' auspicabile l'emissione di un provvedimento che preveda univoche condizioni da applicare a tutte le deleghe.

Le modalità saranno le stesse per tutte le deleghe (sono già depositati i provvedimenti, in corso di comunicazione da parte della cancelleria). Per la diversità dei termini per la pubblicità dei primi tentativi rispetto a quelli successivi si richiama quanto sopra indicato. Anche in precedenza, d'altronde, ogni delega aveva dei termini specifici e i delegati con molti incarichi dovevano rispettare quelli specifici di ciascuna, solitamente non allineati tra loro.

- 7) L'art. 54 ter della legge di conversione del D.L. 18/2020 ha introdotto la sospensione di 6 mesi sulle esecuzioni aventi ad oggetto la "prima casa" del debitore. In assenza di indicazioni univoche della norma e nel dubbio interpretativo, è opportuno specificare cosa debba intendersi per prima casa (casa di abituale residenza, casa in cui è fissata formalmente la

residenza ecc.) e chi sia il soggetto cui spetta rilevare che l'immobile esecutato rappresenta prima casa (il debitore? Il Custode? Il creditore procedente?).

A prescindere dal rilievo che la problematica in oggetto non è relativa all'ordinanza di vendita in sé, l'aggiornamento delle modalità di vendita è stato depositato in tutte le procedure prima dell'entrata in vigore della norma indicata, quindi non poteva contenere indicazioni specifiche sul punto. Sono fatte salve, comunque, le sospensioni ex lege o per altro provvedimento del Tribunale, per cui i termini indicati andranno posticipati e fatti decorrere dalla data del venir meno della sospensione. Qualsiasi sia l'atto esecutivo da compiere (avviso di vendita, liberazione, ecc.), andrà prima verificato da chi lo deve compiere se dagli atti del fascicolo emerge che il bene è abitato dal debitore. In caso positivo l'ausiliario che lo rilevi ne darà comunicazione al giudice, senza compiere l'atto esecutivo. In caso negativo potrà proseguire con il compimento dell'atto esecutivo, salva la possibilità di opposizione ex art. 617 c.p.c. del debitore o, comunque, richiesta di revoca.

- 8) La trasformazione da asta tradizionale ad asta cartacea implica un aumento dei costi per l'esperimento dell'asta (si aggiunge la retribuzione del gestore della vendita) che può apparire eccessiva rispetto a quelle procedure nelle quali ci sono già stati numerosi esperimenti di vendita e per i quali il prezzo ha raggiunto un livello piuttosto basso, ma per le quali è stato comunque stabilito di esperire almeno un altro tentativo; in questi casi può apparire preferibile il mantenimento della vecchia procedura cartacea.

Le modalità di vendita da tradizionale a telematica avrebbero potuto essere modificate già dall'entrata in vigore delle relative norme. L'attuale emergenza sanitaria rende necessario non procrastinare oltre l'aggiornamento delle nuove modalità di vendita. Mantenere le precedenti modalità potrebbe disincentivare anche molti interessati a partecipare per tutelare la propria salute, con pregiudizio per la trasparenza ed efficacia della vendita pubblica. Tutelare l'interesse alla salute, alla massima partecipazione ed alla trasparenza della vendita appare preponderante rispetto all'interesse a non modificare le modalità "già conosciute" cartacee, peraltro non più consentite dalla normativa.

- 9) Nel caso in cui la procedura delegata preveda la vendita di più lotti, sarebbe auspicabile ottenere dal G.E. un chiarimento circa la necessità di dover provvedere ad un piano di riparto parziale, ovvero se è comunque necessario attendere la vendita di tutti i lotti. La delega appare poco chiara sul punto in quanto molto generica.

Come già in uso, sarà il delegato a valutare se chiedere di procedere ad un riparto parziale, chiedendone l'autorizzazione al Giudice. Il riparto parziale, pur essendo una deroga ai principi generali, è considerata una buona prassi in quanto agevola il soddisfacimento dei creditori e la valutazione di proseguimento della procedura da parte di tutti i creditori ed anche del Giudice ex art. 164 bis c.p.c..

- 10) Ogni provvedimento di delega individua specificamente un diverso gestore delle vendite, mentre è sempre lo stesso il soggetto indicato per l'esecuzione della pubblicità su un sito internet. Questo può creare confusione e rallentamenti soprattutto in chi ha più di una/due deleghe, perché ogni gestore - oltre ad avere costi diversi - ha differenti modalità per l'invio della documentazione, ha (ovviamente) un codice iban differente (anche se non tutti hanno

un conto proprio), ecc. Sarebbe opportuno trovare un sistema più semplice per l'individuazione del gestore nel rispetto della turnazione.

E' stata osservata la modalità di rotazione adottata dalla prima introduzione delle modalità telematiche, valutata anche insieme al Presidente del Tribunale come la più idonea a garantire la rotazione dei gestori, così come immutata è l'indicazione del sito su cui effettuare la pubblicità.

La difficoltà per il singolo delegato che si trova a dover gestire le vendite con più gestori era stata presa in considerazione, ma poiché il numero dei gestori non è alto (sono al momento sette) non è stata considerata insormontabile ed è stato preferito favorire una maggiore rotatività.

11) Per molte procedure, nelle quali sono posti in vendita più lotti, si pone il problema della necessità di richiedere un nuovo fondo spese (che è stato speso per un esperimento che è stato poi revocato a seguito del provvedimento del Tribunale di revoca delle aste) e di ricevere dai creditori procedenti l'effettivo versamento del fondo stesso in tempo utile per poter eseguire le pubblicità entro il termine, assegnato dal G.E. con i suddetti provvedimenti, del 30 settembre p.v.. Ciò considerando anche che andiamo incontro al periodo estivo, in periodo di sospensione feriale dei termini e attività ridotte da parte di molte società per l'emergenza epidemiologica (purtroppo molte banche sono tendenzialmente lente a versare i fondi spesa già di per sé, tanto più nel periodo estivo)...

In caso di integrazione del fondo spese il delegato ne dovrà chiedere la liquidazione al GE in tempo utile per poter rispettare il termine di pubblicazione dell'avviso di vendita. Tale richiesta può essere con tutta evidenza depositata già da ora. Il delegato potrà effettuare una richiesta contenuta alla somma strettamente necessaria per effettuare il primo tentativo di vendita e limitare, così, l'esborso da parte del creditore agli esborsi concreti del numero di tentativi di vendita considerati convenienti.

12) In alcune deleghe è previsto un numero massimo di esperimenti di vendita (5 compreso il primo) che è già stato ampiamente superato, trattandosi di deleghe "vecchie". Occorrerebbe chiarire se vanno subito rimessi gli atti al G.E. ovvero se si prosegue fino a che il prezzo non appare più idoneo a soddisfare neanche in parte i creditori ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

Nel caso in cui il delegato, per qualsiasi motivo, anche considerati precedenti valutazioni agli atti, ritenga che non vi sia convenienza a proseguire potrà rimettere gli atti al G.E. ex art. 164 bis ss. c.p.c..

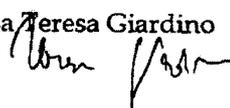
L'indicazione di cinque tentativi di vendita è da considerarsi come limite "massimo" senza nuova verifica da parte del G.E., ma non esclude un anticipo delle valutazioni ex art. 164 bis c.p.c. prima del loro compimento, sulla base di sollecitazione del delegato o di altri interessati (debitore, creditori, custodi).

Cordialità, ringraziando per la gentile e proficua collaborazione.

Perugia, 11.5.2020

Il Presidente III Sezione Civile

Dott.ssa Teresa Giardino



## *Ordine degli Avvocati di Perugia*

Perugia, 5 maggio 2020

Al Presidente della III Sezione Civile  
Tribunale di Perugia

Dott.ssa Teresa Giardino

Sono arrivati questi ultimi giorni ai professionisti delegati alle vendite numerosi provvedimenti contenenti richieste di relazioni in tempi brevi per le procedure assegnate e nuove deleghe di attività di vendita che si sostanziano in trasformazione delle modalità di vendita stessa, da tradizionale cartacea a telematica.

In merito a tali provvedimenti i professionisti delegati alle vendite, che si trovano ora, in questo periodo di emergenza, a lavorare con tante limitazioni, a casa o a ranghi ridotti e scaglionati negli studi (perlopiù in assenza delle segretarie, in cassa integrazione) fanno presente che sarebbe opportuno evitare l'assegnazione di termini troppo brevi (peraltro a pena di estinzione della procedura) e che il G.E. possa tener presenti, nell'emissione dei suddetti provvedimenti, i seguenti aspetti.

- 1) Vi è un provvedimento in data 22 marzo u.s. della Dott.ssa Roberti che invita a "sospendere l'invio telematico di qualunque atto che non sia collegato alla prevista trattazione di un procedimento caratterizzato da urgenza...", "si richiama in proposito l'ulteriore esigenza di limitare l'invio di degli atti per consentire al presidio di Cancelleria in servizio di individuare e lavorare gli atti urgenti (più invii vengono fatti minore è la possibilità di individuare quello effettivamente urgente)".
- 2) Con le nuove ordinanze di delega vengono disciplinati anche in maniera "nuova" i termini per le varie forme di pubblicità, che variano in base al fatto che si tratti di primo esperimento o esperimento successivo ovvero che sia prevista pubblicità sul PVP o su sito internet autorizzato. Sarebbe opportuna una sostanziale unificazione dei termini per agevolare il lavoro dei delegati, e soprattutto di quelli che stanno portando avanti un numero considerevole di procedimenti.
- 3) E' stato eliminata la disposizione che prevedeva che il numero massimo di volte e il lasso di tempo massimo per l'effettuazione di rilanci si estendesse nel caso di offerta presentata negli ultimi dieci minuti. In questo modo, potenzialmente, le autoestensioni potrebbero diventare infinite ...
- 4) E' stata eliminata la disposizione che poneva a carico del delegato l'onere di notifica dell'ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti.
- 5) Nei provvedimenti notificati in questi giorni non risulta peraltro ben coordinato in contenuto della delega al riparto con quello della delega alla vendita.
- 6) La diversità di termini per la pubblicità, unitamente alle altre differenze di regolamentazione tra le varie ordinanze, rende di fatto molto difficoltosa l'attività del delegato nel caso in questo abbia un numero rilevante di deleghe. E' auspicabile

## *Ordine degli Avvocati di Perugia*

l'emissione di un provvedimento che preveda univoche condizioni da applicare a tutte le deleghe.

- 7) L'art. 54 ter della legge di conversione del D.L. 18/2020 ha introdotto la sospensione di 6 mesi sulle esecuzioni aventi ad oggetto la "prima casa" del debitore. In assenza di indicazioni univoche della norma e nel dubbio interpretativo, è opportuno specificare cosa debba intendersi per prima casa (casa di abituale residenza, casa in cui è fissata formalmente la residenza ecc.) e chi sia il soggetto cui spetta rilevare che l'immobile esecutato rappresenta prima casa (il debitore? Il Custode? Il creditore precedente?).
- 8) La trasformazione da asta tradizionale ad asta cartacea implica un aumento dei costi per l'esperimento dell'asta (si aggiunge la retribuzione del gestore della vendita) che può apparire eccessiva rispetto a quelle procedure nelle quali ci sono già stati numerosi esperimenti di vendita e per i quali il prezzo ha raggiunto un livello piuttosto basso, ma per le quali è stato comunque stabilito di esperire almeno un altro tentativo; in questi casi può apparire preferibile il mantenimento della vecchia procedura cartacea.
- 9) Nel caso in cui la procedura delegata preveda la vendita di più lotti, sarebbe auspicabile ottenere dal G.E. un chiarimento circa la necessità di dover provvedere ad un piano di riparto parziale, ovvero se è comunque necessario attendere la vendita di tutti i lotti. La delega appare poco chiara sul punto in quanto molto generica.
- 10) Ogni provvedimento di delega individua specificamente un diverso gestore delle vendite, mentre è sempre lo stesso il soggetto indicato per l'esecuzione della pubblicità su un sito internet. Questo può creare confusione e rallentamenti soprattutto in chi ha più di una/due deleghe, perché ogni gestore - oltre ad avere costi diversi - ha differenti modalità per l'invio della documentazione, ha (ovviamente) un codice iban differente (anche se non tutti hanno un conto proprio), ecc. Sarebbe opportuno trovare un sistema più semplice per l'individuazione del gestore nel rispetto della turnazione.
- 11) Per molte procedure, nelle quali sono posti in vendita più lotti, si pone il problema della necessità di richiedere un nuovo fondo spese (che è stato speso per un esperimento che è stato poi revocato a seguito del provvedimento del Tribunale di revoca delle aste) e di ricevere dai creditori procedenti l'effettivo versamento del fondo stesso in tempo utile per poter eseguire le pubblicità entro il termine, assegnato dal G.E. con i suddetti provvedimenti, del 30 settembre p.v.. Ciò considerando anche che andiamo incontro al periodo estivo, in periodo di sospensione feriale dei termini e attività ridotte da parte di molte società per l'emergenza epidemiologica (purtroppo molte banche sono tendenzialmente lente a versare i fondi spesa già di per sé, tanto più nel periodo estivo)...
- 12) In alcune deleghe è previsto un numero massimo di esperimenti di vendita (5 compreso il primo) che è già stato ampiamente superato, trattandosi di deleghe "vecchie". Occorrerebbe chiarire se vanno subito rimessi gli atti al G.E. ovvero se si prosegue fino a che il prezzo non appare più idoneo a soddisfare neanche in parte i creditori ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

I Consiglieri Delegati

Avv. Francesca Brutti    Avv. Gabriele Minelli