

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

INDICAZIONI AI PROFESSIONISTI DELEGATI PER LE ATTIVITA’ DI VENDITA

E AGLI ESPERTI NOMINATI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI

Successive all’entrata in vigore dell’art. 54ter d.l. 18/2020

Il presente documento sostituisce integralmente quello diffuso il 22.4.2020.

Premesso che:

- l’art. 83 d.l. 18/2020 ha disposto il rinvio di ufficio di tutte le udienze fissate dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020, salvo eccezioni che non riguardano le procedure esecutive, e sospeso il decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali diversi da quelli espressamente previsti (eccezioni tra le quali non rientrano le procedure esecutive e concorsuali), chiarendo che “si intendono pertanto sospesi, per la stessa durata, i termini stabiliti per la fase delle indagini preliminari, per l’adozione di provvedimenti giudiziari e per il deposito della loro motivazione, per la proposizione degli atti introduttivi del giudizio e dei procedimenti esecutivi, per le impugnazioni e, in genere, tutti i termini procedurali”;

- l’art. 36 d.l. 23/2020 ha prorogato fino al 11.5.2020 la sospensione dei termini disposta dall’art. 83 d.l. 18/2020;

- la sospensione dei termini processuali comporta sia che i termini già decorrenti alla data del 9 marzo siano sospesi per il periodo di 64 giorni, sia che - per i termini il cui decorso sarebbe iniziato nel periodo di sospensione - il decorso inizi dal 12 maggio, e al riguardo, l’art. 83 co. 2 prevede espressamente che “ove il decorso del termine abbia inizio durante il periodo di sospensione, l’inizio stesso è differito alla fine di detto periodo. Quando il termine è computato a ritroso e ricade in tutto **o** in parte nel periodo di sospensione, è differita l’udienza o l’attività da cui decorre il termine in modo da consentirne il rispetto”;

l’art. 54 *ter* del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27, recante misure connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19, prevede che: «*è* ***sospesa****,* ***per la durata di sei mesi*** *a decorrere dall’entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto,* ***ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all’articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l’abitazione principale del debitore*»;**

Ritenuto che:

- tra i termini sospesi rientra anche quello previsto dall’art. 569 co. 3 c.p.c. per la presentazione delle offerte nelle procedure di esecuzione immobiliare, in quanto, pur non disconoscendo l’esistenza di opinioni contrarie, tale tesi appare preferibile sia perché la norma riguarda “tutti i termini procedurali” sia perché appare coerente con la ratio della disposizione in esame, posto che tutte le attività che presuppongono la presentazione di un’offerta (visita dell’immobile, ricerca di finanziamento, contatti con professionisti che assistano nello svolgimento della procedura) non paiono compatibili con le esigenze di distanziamento sociale che la norma mira ad assecondare;

- di conseguenza appare estremamente improbabile che, con riguardo ai tentativi di vendita fissati nel periodo compreso tra il 12 maggio e il 31 luglio 2020 possa essere rispettato il termine di novanta giorni per la presentazione delle offerte (circostanza ipotizzabile solo per le vendite pubblicate con largo anticipo rispetto alla data del 9 marzo);

- inoltre, l’attuale stato di incertezza circa il perdurare dei limiti alla mobilità e degli obblighi di distanziamento sociale rende probabilmente problematico lo svolgimento in sicurezza anche di quelle procedure per cui, pur tenuto conto della sospensione, sarebbe rispettato il termine dei 90 giorni;

- in ogni caso, anche per tali procedure, appare estremamente improbabile che nei mesi immediatamente successivi alla ripresa delle attività le condizioni del mercato immobiliare consentano di sviluppare una reale concorrenza sugli immobili in vendita;

- al fine di recuperare le perdite di efficienza del sistema nel suo complesso, appare necessario razionalizzare le modalità di futura gestione delle procedure, sincronizzando e calendarizzando le attività di competenza dei delegati, in modo da svolgere il maggior numero possibile di esperimenti di vendita entro la fine dell’anno 2021;

- questo costituisce anche l’occasione per razionalizzare e uniformare sotto altri profili la gestione delle procedure;

Ritenuto ancora che:

- l’art. 54ter sopra citato ha la sua ratio nella volontà di proteggere il debitore esecutato che abita l’immobile pignorato concedendogli una sospensione di 6 mesi dello svolgimento delle attività dirette all’espropriazione dell’immobile;

- la sospensione opera ex lege per il periodo dal 30.4.2020 al 30.10.2020, a prescindere dalla data del provvedimento del giudice, che si limita a darne atto una volta verificata la sussistenza dei requisiti normativi;

- per lo stesso motivo, decorso il termine di sospensione il processo riprende senza necessità di istanze di riassunzione, e a tale fine nel provvedimento che dichiara la sospensione il giudice provvederà già a fissare udienza a data successiva al 30.10.2020, o, se non sia necessaria attività di udienza, a disporre la ripresa delle operazioni del professionista delegato a partire da quella data;

- la sospensione riguarda tutti gli immobili per cui il presupposto sussista al momento dell’entrata in vigore della legge, anche se sopravvenuto rispetto alla notifica del pignoramento (si precisa che per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il debitore dimora abitualmente e risiede anagraficamente);

- ove il compendio pignorato sia già suddiviso in lotti, la sospensione non riguarda i lotti diversi da quello occupato dal debitore, per i quali il procedimento proseguirà;

- ove il compendio pignorato non sia già oggetto di stima con divisione in lotti, il procedimento proseguirà ove sia possibile e conveniente individuare dei lotti separati rispetto ai beni costituenti abitazione principale del debitore;

- durante il periodo di sospensione non potranno essere compiuti tutti gli adempimenti e le attività aventi contenuto esecutivo ovvero funzionali all’espropriazione forzata, quali:

* la stima;
* la conversione del pignoramento;
* l’assegnazione e la vendita (in essa ricomprendendosi: gli accessi all’immobile per le visite; gli avvisi di vendita e la pubblicità legale, che, ove già compiuti anteriormente all’inizio della sospensione, devono intendersi senza effetto non potendo essere seguiti dall’espletamento dell’asta; l’emissione del decreto di trasferimento);
* la liberazione dell’immobile ordinata dal G.E.;

- durante lo stesso periodo dovranno invece essere compiuti tutti gli adempimenti e le attività privi di contenuto esecutivo ovvero non strettamente funzionali all’espropriazione forzata, quali:

* la custodia giudiziaria dell’immobile pignorato;
* la presentazione da parte degli Ausiliari delle istanze di liquidazione delle competenze maturate prima dell’inizio della sospensione nonché i relativi provvedimenti del GE;
* il compimento da parte del Professionista delegato delle formalità relative al decreto di trasferimento già emesso;
* la formazione, l’approvazione e l’attuazione del progetto di distribuzione del ricavato della vendita dell’immobile pignorato, laddove sia divenuto definitivo il relativo trasferimento, nonché la formazione, l’approvazione e l’attuazione del progetto di distribuzione parziale di cui *infra*;

- nel periodo di sospensione non è inibito né al creditore procedente di porre in essere gli adempimenti di cui è onerato (quali, il deposito dell’istanza di vendita, della documentazione ipocatastale e delle relative integrazioni), né ad altri creditori di spiegare intervento nella procedura esecutiva sospesa;

- nel periodo di sospensione, il professionista delegato potrà anche chiedere l’integrazione del fondo spese, se necessario alla pronta pubblicazione dell’esperimento di vendita subito dopo la cessazione della sospensione;

Date queste premesse, si impartiscono le seguenti istruzioni operative:

**PER GLI ESPERTI STIMATORI**

* il perito stimatore comunicherà il prima possibile al giudice se nel corso dell’espletamento dell’incarico accerti che taluno dei beni oggetto di stima sia abitazione principale del debitore, secondo la definizione di cui sopra;
* se il pignoramento comprende altri beni, indicherà anche se è possibile e conveniente la formazione di lotti separati che non comprendano l’abitazione principale del debitore;
* ricevuta tale comunicazione, il giudice prenderà atto della sospensione disponendo la sospensione delle operazioni di stima (totale o parziale), e fisserà nuova udienza ex art. 569 c.p.c. per data successiva al 30.10.2020;
* i termini per il deposito della perizia e per le comunicazioni ex art. 173bis disp. att. c.p.c. saranno automaticamente prorogati fino a 30 giorni prima della nuova udienza;

**PER I PROFESSIONISTI DELEGATI**

**1)** Il custode/professionista delegato provvederà a sospendere ogni operazione diretta alla vendita dei lotti che comprendano beni costituenti abitazione principale del debitore alla data del 30.4.2020, dandone pronta comunicazione al giudice dell’esecuzione.

Invece, l’esecuzione proseguirà per i lotti diversi.

Nel periodo di sospensione dovranno essere svolte le attività di cui in premessa.

**2)** Per le procedure non sospese, tutti gli esperimenti di vendita fissati dal 9.3.2020 al 31.7.2020 dovranno essere rinviati in un giorno individuato nei mesi di ottobre o novembre 2020.

**3)** Poiché in questo modo decorrerà il termine di irrevocabilità dell’offerta previsto dall’art. 571 c.p.c., le offerte eventualmente ricevute per vendite già fissate fino a luglio, e rinviate, dovranno essere rifiutate, e le cauzioni ricevute dovranno essere restituite (tale disposizione sostituisce quella prevista nella Circolare del 15.4.2020).

**4)** Per le procedure non sospese, nel periodo immediatamente successivo al 11.5.2020 (e sin d’ora ove possibile) ogni delegato dovrà verificare lo stato dei fascicoli che ha in gestione, al fine di:

- sottoporre tempestivamente al giudice eventuali circostanze che siano di ostacolo alla vendita, al fine di risolvere le stesse in tempo utile per poter esperire la vendita nei mesi di ottobre - novembre (si ricorda a tutti che a tale fine il materiale dovrà essere inviate al gestore della pubblicità secondo il calendario predisposto dallo stesso gestore);

- in particolare, verificare anche la capienza del fondo spese, la cui integrazione dovrà essere chiesta immediatamente al fine di assicurare poi un congruo termine per il versamento da parte del creditore onerato;

- rimettere al giudice tutte le procedure in cui il prossimo tentativo di vendita debba essere svolto con prezzo a base di asta inferiore ad € 10.000, o in cui comunque la risalenza dell’iscrizione, la mancanza di manifestazioni di interesse o altre circostanze rendano improbabile la fruttuosa prosecuzione;

- provvedere a tutti gli adempimenti necessari al trasferimento di proprietà degli immobili già aggiudicati.

**5)** Per tutte le procedure, comprese quelle sospese, ogni delegato dovrà provvedere a depositare bozze di riparto parziale in ogni procedura sul cui conto sia ad oggi depositata una somma superiore ai 10.000 euro.

È superfluo ricordare che si tratta di adempimento dovuto per legge, ai sensi dell’art. 596 c.p.c., che si estende anche al ricavato dei canoni di locazione, e che appare tanto più necessario in un momento in cui è importante immettere liquidità sul mercato e non trova alcuna giustificazione il mantenimento di risorse ferme sui conti della procedura.

Ovviamente, oggetto del riparto non dovranno essere le somme ricevute a titolo di fondo spese, e il riparto dovrà essere limitato al 90% delle somme da distribuire, secondo il disposto dell’art. 596 co. 1 c.p.c.

**6)** Lo svolgimento delle vendite nel bimestre ottobre-novembre consentirà poi di impostare un serrato calendario di vendite anche per il 2021, anno nel quale in tutte le procedure dovranno essere svolti inderogabilmente tre tentativi di vendita a distanza di quattro mesi l’uno dall’altro, nei bimestri di marzo-aprile, luglio-settembre e dicembre-gennaio 2022 (tale sistema diventerà la prassi dell’ufficio anche negli anni successivi, e quindi per il 2022: la 1° vendita sarà svolta nel bimestre aprile-maggio, la 2° vendita nel bimestre settembre-ottobre; per il 2023: la 1° vendita nel bimestre gennaio-febbraio, etc.).

Si ritiene infatti che la calendarizzazione definita al punto 6 consenta: a) il recupero entro il 2021 dei mesi di inattività forzata che stanno caratterizzando il periodo in corso, nonché in generale b) la possibilità per i delegati di impostare in modo tempestivo e razionale la loro attività, evitando i tempi morti, c) la possibilità per i giudici di operare un controllo efficace sull’andamento delle procedure, d) la possibilità per gli interessati/investitori di conoscere in un arco temporale ristretto tutta l’offerta immobiliare del Tribunale.

Per questo, le tempistiche fissate nel presente decreto dovranno essere assolutamente rispettate da tutti i professionisti delegati, salvo eccezioni legate a esigenze peculiari della singola procedura, che dovranno essere comunque sottoposte all’autorizzazione del giudice.

**7)** Per il rispetto della tempistica fin qui prevista, è necessario che dopo l’esito negativo di un esperimento di vendita sia predisposto immediatamente il materiale necessario per la pubblicazione dell’esperimento successivo.

In particolare, dovrà essere inderogabilmente rispettato il calendario predisposto dal gestore della pubblicità Edicom, allegato per chiarezza alla presente circolare, trattandosi di condizione che lo stesso gestore – nell’interlocuzione avuta con l’Ufficio – ha definito come indispensabile per poter evadere in tempo utile la grande quantità di pratiche che si troverà a gestire in tempi ristretti.

**8)** Di conseguenza, il delegato dovrà curare che il fondo spese necessario per la vendita da fissare sia sufficiente ad affrontare le spese di pubblicità già prima che sia esperito negativamente il tentativo di vendita immediatamente prossimo e già fissato.

In sostanza, il fondo spese versato dal creditore dovrà essere sempre capiente per coprire i costi della vendita che sarà fissata in caso di esito negativo di quella già programmata. A tale fine, il delegato potrà chiederne in ogni momento l’integrazione, e al più tardi dovrà farlo almeno 30 giorni prima della data fissata per l’esperimento di vendita già programmata (per esempio, se la prossima vendita è fissata al 15 ottobre e il fondo spese non copre le spese necessarie per la vendita da fissare eventualmente a marzo 2021, il delegato dovrà chiederne l’integrazione per tempo e comunque non oltre entro il 15 settembre, specificando nella richiesta la data stabilita per il prossimo esperimento di vendita, la data in cui si intende fissare quello eventualmente successivo e il termine ultimo per la pubblicazione degli atti). Infatti, è evidente che se l’integrazione fosse chiesta solo dopo l’esito negativo dell’esperimento ancora da svolgere, dovendosi comunque concedere al creditore un tempo congruo per il versamento, la disponibilità delle somme in capo al delegato avverrebbe in tempo non utile per rispettare il termine di 4 mesi tra un tentativo di vendita e l’altro.

Si ribadisce inoltre che per le procedure sospese ex art. 54ter l’integrazione del fondo spese dovrà essere chiesta in corso di sospensione, al fine di poterne disporre sin da subito a partire dalla fine del periodo di sospensione.

**9)** Il giudice dell’esecuzione provvederà all’integrazione del fondo spese con decreto, ponendolo a carico solidale di tutti i creditori procedenti o intervenuti, senza fissare udienza, trattandosi di spese indispensabili per la prosecuzione della procedura.

Poiché il mancato rispetto del termine fissato per il versamento vanificherebbe gli sforzi adottati da tutti i protagonisti della procedura per la sua corretta e celere gestione, esso determinerà l’improseguibilità della stessa, senza possibilità di proroghe non motivate da oggettiva impossibilità di rispetto del termine.

Siamo consapevoli che questo sistema impone al creditore un versamento che potrebbe anche rivelarsi superfluo, ma si tratta di soluzione indispensabile ai fini della celere gestione delle procedure.

Proprio per questo, nel caso che la vendita immediatamente successiva abbia buon esito, il professionista delegato è autorizzato sin d’ora a restituire il fondo spese versato inutilmente dal creditore immediatamente, senza attendere il riparto del ricavato della vendita.

**10)**  Alla calendarizzazione stabilita per il 2021 si adegueranno anche le eventuali procedure in cui ad oggi sia già fissato esperimento di vendita per il mese di settembre 2020, che allo stato resta validamente pubblicati (è lecito immaginare che ad oggi non vi siano esperimenti fissati per il mese di dicembre 2020).

Nelle procedure sospese ex art. 54ter in cui sia già stata delegata la vendita, il prossimo tentativo dovrà svolgersi nel bimestre marzo-aprile 2021.

Allo stesso modo, si opererà per le procedure in cui sarà delegata la vendita nei prossimi mesi, nei seguenti termini: a) quelle con vendita delegata entro il mese di novembre 2020 fisseranno la prima vendita nel bimestre marzo-aprile 2021, b) quelle con vendita delegata entro il mese di marzo 2021 fisseranno la prima vendita nel bimestre luglio-settembre 2021, c) quelle con vendita delegata entro il mese di luglio 2021 fisseranno la prima vendita nel bimestre dicembre 2021-gennaio 2022.

È evidente che in questo modo si può verificare la perdita di qualche mese all’inizio della procedura (ad esempio per le vendite che saranno delegate nei mesi di giugno e luglio), ma si ritiene che questo sia ampiamente compensato dal recupero di efficienza che si verifica nel periodo successivo.

**11)** Di conseguenza, sono calendarizzati tutti i termini successivi all’eventuale aggiudicazione, e precisamente:

1. entro il mese successivo ad ogni esperimento di vendita dovrà essere depositato dal custode / professionista delegato un sintetico rendiconto con l’esito della vendita (che potrà anche limitarsi alla comunicazione di tale circostanza, con allegato il relativo verbale, ove non vi siano altre circostanze da segnalare);
2. entro 120 giorni dovrà essere depositato il saldo prezzo;
3. entro 60 giorni dal versamento del saldo prezzo dovrà essere depositata la bozza del decreto di trasferimento.

**12)** Il rendiconto di cui al punto 11.a dovrà contenere anche le notizie che il custode deve riferire a norma dell’art. 593 c.p.c.

In questo modo, sarà sufficiente un unico deposito per informare dell’esito della vendita e per rendere il conto della gestione, il custode non dovrà depositare ulteriori atti e si eviterà quel proliferare di depositi sovrapponibili che complica la lettura del fascicolo telematico.

**13)** Al fine di uniformare anche le liquidazioni dei compensi a favore del professionista delegato, si stabilisce che:

1. ogni istanza di liquidazione dei compensi sia fatta dopo il decreto di trasferimento con un unico deposito relativo a tutti i compensi riferiti al bene trasferito (custode, delegato a carico della procedura, delegato a carico aggiudicatario);
2. in caso di aggiudicazione a prezzo inferiore ad € 15.000, il compenso subirà una riduzione del 50%;
3. in caso di aggiudicazione a prezzo compreso tra € 30.000 ed € 15.001, il giudice valuterà se applicare una riduzione del compenso, tenuto conto dell’impegno profuso e dell’attività svolta dal delegato e di ogni altra circostanza rilevante;
4. il compenso, comprensivo di spese generali, in ogni caso non può essere superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione, in applicazione dell’art. 2 co. 5 d.m. 227/2015;
5. IN CASO DI AGGIUDICAZIONE DI PIU’ LOTTI:
* il compenso per le fasi 1 e 2 di cui all’art. 2 co. 1 lett. a) D.M. 227/2015 sarà liquidato unitariamente per i lotti che sono aggiudicati nella stessa udienza, avuto riguardo al prezzo complessivo dei lotti;
* il compenso per la fase 3, sia a carico della procedura che a carico dell’aggiudicatario, sarà liquidato autonomamente per ciascuno lotto, anche se più lotti sono aggiudicati nella stessa udienza, avuto riguardo al prezzo del singolo lotto;
* il compenso per la fase 4 sarà liquidato sempre unitariamente per tutti i lotti prima del progetto di distribuzione finale (o parziale), avuto riguardo all’importo complessivo oggetto di distribuzione;
* esemplificando, nel caso di procedura con 3 lotti da vendere, di cui i lotti 1 e 2 venduti a una prima udienza a prezzo di €13.000 e di € 60.000 e il lotto 3 venduto a una seconda udienza a prezzo di € 50.000: dopo il decreto di trasferimento dei lotti 1 e 2 dovrà essere richiesta con unico atto, oltre al compenso per la custodia per ciascun lotto, la liquidazione del compenso unitario per le fasi 1 e 2 di entrambi i lotti (valore complessivo € 85.000, compenso per la fase 1 € 1.000 + compenso per la fase 2 € 1.000), e autonomo per ciascun lotto per la fase 3 (€ 250 per il lotto 1 + € 500 per il lotto 2 a carico procedura / € 250 per il lotto 1 + € 500 per il lotto 2 a carico aggiudicatario); dopo il trasferimento del lotto 3 dovrà essere richiesto, sempre con un unico deposito, oltre al compenso per la custodia, il compenso per le fasi 1, 2 e 3 per tale lotto (€ 1.000 + € 1.000 + € 500 a carico procedura, € 500 a carico aggiudicatario), oltre al compenso per la distribuzione dell’intero ricavato (se non distribuito prima) in misura di € 1.500 (valore complessivo dei prezzi € 123.000);
1. In caso di più lotti, il limite del 40% del valore di aggiudicazione deve essere rapportato al valore dei singoli lotti, quando la liquidazione del compenso avviene autonomamente per ciascun lotto secondo i criteri appena illustrati;
2. Per quanto riguarda i progetti di riparto parziale di cui al punto 5, contestualmente il delegato depositerà istanza di liquidazione del compenso dovuto per tale attività, calcolato sulla base dell’importo ripartito (€ 500 fino a € 15.000, € 1.000 fino a € 100.000, etc.), importo che dovrà essere compreso nel 90% oggetto di distribuzione.

Poiché il d.m. 227/2015 non consente la duplicazione del compenso per le attività di distribuzione del ricavato, in sede di riparto parziale la liquidazione avverrà in acconto del compenso finale. Nella successiva liquidazione di questo, il giudice terrà conto del maggior impegno complessivamente profuso dal delegato per la distribuzione del ricavato applicando su tale voce del compenso la maggiorazione prevista dall’art. 2 co. 3 del decreto ministeriale.

Tutti i delegati sono invitati ad attenersi rigorosamente a queste indicazioni, al fine di consentire la più rapida evasione delle istanze da parte dei giudici.

**Come ultima raccomandazione, stante la possibile evoluzione della normativa emergenziale, raccomandiamo a tutti i professionisti delegati di attendere fino al 31.5.2020 per la fissazione della prossima vendita, nella speranza che per quella data il quadro normativo si sia stabilizzato.**

Si manda alla Cancelleria Esecuzioni per la pubblicazione sul sito del Tribunale e l’inoltro a:

* Consiglio dell’Ordine degli Avvocati, per la diffusione presso gli iscritti;
* Consiglio dell’Ordine dei Commercialisti, per la diffusione presso gli iscritti;
* Consiglio dell’Ordine di Architetti e Ingegneri, per la diffusione presso gli iscritti;
* Collegio dei Geometri di Alessandria, per la diffusione presso gli iscritti;
* Il gestore della pubblicità Edicom s.r.l.;

Alessandria, 8.5.2020

Approvato in riunione telematica dai giudici dell’esecuzione (Roberta Brera, Corrado Croci, Stefano Demontis) e dal presidente di sezione f.f. (Stefano Moltrasio)