

# TRIBUNALE DI SASSARI

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### **Circolare n. 1 del 2023: Introduzione delle Vendite Telematiche e Modifiche all'Ordinanza di Vendita in conseguenza della c.d. Riforma Cartabia.**

Come noto, ai sensi dell'art. 569, c. 4, c.p.c. è obbligatorio che la fase di liquidazione del compendio pignorato avvenga con modalità telematiche, salvo che ciò non sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura esecutiva.

Con precedente circolare n. 2 del 9.4.2018 questo Ufficio, all'epoca peraltro gravato da un pesante arretrato consistente nelle procedure esecutive ancora in attesa di decreto per la stima e la fissazione della vendita, aveva ritenuto in via generalizzata di dover adottare un provvedimento con il quale si è disposta la vendita con modalità tradizionali in particolare per addivenire a prassi condivise nel Distretto in ordine ai criteri di scelta del Gestore della Vendita Telematica.

A distanza di quasi cinque anni da quel provvedimento, passato anche il periodo di emergenza pandemica, ritiene l'Ufficio che nulla più osti al pieno adeguamento dei processi esecutivi alle condizioni ordinarie stabilite dalla legge processuale e che, pertanto, si debba introdurre la vendita forzata con modalità telematiche.

Nello specifico si è adottata in ordinanza la vendita telematica Asincrona e sono stati individuati due Gestori della Vendita Telematica, di primario rilievo nazionale: le società Aste Giudiziarie e Asta Legale.

Inoltre, poiché in data 28.2.2023 è entrata in vigore la riforma del processo civile di cui al d. lgs. 10.10.2022 n. 149 pubblicato in GU n. 243 del 17.10.2022 (c.d. riforma Cartabia), si è reso necessario adeguare l'ordinanza di vendita alle nuove regole processuali introdotte nel settore le quali, peraltro, possono essere applicate in via generalizzata anche alle procedure già pendenti, in quanto le stesse hanno dato veste normativa a buone prassi già oggetto di applicazione in svariati Tribunali e parzialmente anche nel nostro.

L'occasione è stata anche utile per introdurre nella nuova ordinanza di vendita, telematica e non telematica, una serie di modifiche volte a risolvere una serie di criticità (per l'Ufficio e per i delegati) che si verificavano nella prassi, sicché si formula un invito a tutti i professionisti delegati e a tutti i difensori delle parti nei processi esecutivi a leggere con attenzione i nuovi atti che con questa circolare vengono pubblicati.

Alcuni esempi delle principali novità presenti:

- si è introdotto un nuovo soggetto gestore della pubblicità obbligatoria (la società Asta Legale) in aggiunta ai soggetti già presenti (IVG e Aste Giudiziarie) e il potere per il delegato di richiedere autonomamente ai creditori l'integrazione del fondo spese già riconosciuto per euro 1.500,00 (con la conseguenza che diviene illegittima la pretesa dei creditori di ottenere uno specifico provvedimento da parte del GE);

- si è previsto che in presenza di creditore fondiario il delegato si attivi per far ottenere in favore di detto creditore il versamento diretto ed anticipato di una somma pari al 60% del prezzo di aggiudicazione (con ciò diventando pertanto inutili le istanze di pagamento anticipato rivolte al GE sia da parte del creditore fondiario, sia da parte del delegato);

- si è introdotto il potere per il delegato di procedere alla chiusura del conto dopo aver effettuato i pagamenti senza alcun ordine del GE (sul punto l'istituto di credito convenzionato dovrà pertanto adeguarsi e adempiere senza indugio) e la necessità per questi di trasmettere e attendere la liquidazione della nota spese prima di procedere al riparto solo ove lo stesso richieda delle maggiorazioni sul compenso base stabilito dal d.m. 227/2015;

- sono stati normati e sensibilmente accelerati, conformemente alle previsioni legislative, i tempi di azione e le attività del professionista delegato: vi sono dei tempi certi da rispettare per il deposito del rapporto riepilogativo iniziale, per il compimento delle attività delegate (durata della delega 3 anni nel corso della quale sarà obbligatorio compiere almeno 3 tentativi di vendita ogni anno) ed **in particolare per l'attuazione della fase distributiva che si svolgerà davanti al professionista delegato, previo visto di approvazione del progetto da parte del G.E., con le forme dell'art. 597 c.p.c. (ossia senza la presenza di parti o l'invio di note scritte da parte di esse ad eccezione che non si intendano formulare osservazioni sul riparto, all'esito delle quali il delegato provvederà a trasmettere gli atti al G.E. che fisserà la relativa udienza);**

- sono stati redatti dei modelli di atti standardizzati e obbligatoriamente da completare ed utilizzare e segnatamente: **gli avvisi di vendita telematica e non telematica e i rapporti riepilogativi iniziale, periodico e finale.** In questa sede si evidenzia l'assoluta nuova centralità ed importanza del rapporto riepilogativo finale sul quale il G.E. dovrà apporre con apposito Visto telematico il provvedimento di chiusura della procedura esecutiva.

- sono stati modificati i ribassi tra un tentativo e l'altro che vengono fissati nella misura costante di  $\frac{1}{4}$  (ossia del 25%) rispetto al tentativo precedente, fermo restando che il G.E. nei limiti di legge potrà disporre ribassi maggiori in particolare all'esito di tutti i tentativi previsti nella ordinanza di delega (massimo 9 dovendosi effettuare per massimo 3 anni almeno 3 tentativi di vendita, salvo infruttuosità maturata in precedenza);

E' stata anche redatta una duplice ordinanza di vendita per l'ipotesi di Vendita Diretta, istituto di nuova introduzione che sarà applicabile soltanto alle procedure promosse dal 28.2.2023

La redazione degli atti che in allegato alla presente circolare si pubblicano è stata possibile grazie alla preziosa e generosa collaborazione con i giudici dell'esecuzione del c.d. Gruppo Esecuzioni costituito dall'Ordine degli Avvocati di Sassari con il quale si sono affrontati tutti gli aspetti maggiormente problematici relativi sia all'introduzione delle vendite telematiche (non ultima la scelta della modalità da adottare), sia al tentativo di risoluzione delle problematiche varie emerse nella prassi di questi anni, sia all'adattamento dell'ordinanza alle nuove disposizioni codicistiche sui compiti e sulle attività del professionista delegato ed infine per la formazione degli atti standardizzati ai quali sopra si è fatto cenno. A tali professionisti avvocati va il sentito ringraziamento dell'Ufficio.

**Si devono, infine, effettuare i seguenti avvisi e raccomandazioni:**

- Avviso sull'Elenco dei delegati.

In considerazione dell'entrata in vigore del nuovo testo dell'art. 179 ter disp. att. c.p.c. il Tribunale procederà prossimamente ad avviare le attività di formazione del nuovo elenco dei Delegati alla Vendita con la formazione del relativo Comitato. Sarà cura del predetto Comitato comunicare agli Ordini Professionali quando e per quanto tempo sarà possibile agli interessati presentare domanda di iscrizione nell'elenco in base a quanto specificamente richiesto dalla citata disposizione. **Allo stato, pertanto, non è possibile effettuare alcuna nuova o rinnovata iscrizione, né vi sono in corso termini di decadenza per tali incumbenti.**

- Raccomandazioni sui Decreti di Trasferimento e sui Conti Correnti della procedura.

In merito ai Decreti di Trasferimento, si è riscontrata la presenza di circa 60 decreti che, nel corso degli ultimi 3 anni, non sono stati registrati per via del mancato versamento dell'imposta di registro da parte del delegato o per la mancata trasmissione del modello F24 quietanzato. In gran parte dei casi, il ritardo è stato sanato dopo svariati solleciti.

E' opportuno sensibilizzare i delegati riguardo alla tempestiva trasmissione (tramite deposito sul PCT) dell'F24 quietanzato, in modo che la cancelleria possa registrare tempestivamente i Decreti di Trasferimento. Inoltre, in data anteriore al piano di riparto, i delegati devono allegare gli adempimenti relativi ai Decreti di Trasferimento (trascrizione e annotazione, pagamento delle imposte), garantendo così una gestione più efficiente e tempestiva del servizio svolto dalla Cancelleria.

In relazione alla fase di chiusura della procedura, i punti critici riguardano il mancato deposito del rapporto riepilogativo finale (già oggetto di rilievo ispettivo nel 2019, oltre che del richiamo di cui alla circolare ministeriale del 28/10/2022) e la mancata tempestiva comunicazione degli adempimenti conseguenti all'esecuzione del piano di riparto (bonifici effettuati, chiusura del conto. Su questo punto la nuova ordinanza di vendita dovrebbe consentire una risoluzione di tali problemi per le nuove procedure).

In particolare, la Cancelleria ha riscontrato un numero elevato di procedure ormai definite da diversi mesi o addirittura anni in cui i conti correnti rimangono ancora attivi con somme non distribuite o, peggio ancora, generano interessi passivi e costi di gestione che portano i conti in negativo.

**È necessario, pertanto, richiamare i delegati ad adempiere in modo tempestivo e accurato agli obblighi previsti per tutte le procedure tra cui il deposito del rapporto riepilogativo finale (per il quale si potrà utilizzare il modello attualmente predisposto) con la documentazione di tutta l'attività svolta, nonché la comunicazione della chiusura del conto corrente della procedura.**

Si dispone che a cura della Cancelleria la presente circolare, unitamente agli atti allegati in forma informatica, venga trasmessa al Presidente del Tribunale, all'Ordine degli Avvocati, dei Commercialisti, al Consiglio Notarile e che venga pubblicata, con gli allegati, in evidenza nel sito del Tribunale.

Si allegano

- 1) Ordinanza di Vendita Telematica;
- 2) Ordinanza di Vendita Non Telematica;

- 3) Ordinanza di Vendita Diretta senza opposizioni;
- 4) Ordinanza di Vendita Diretta con opposizioni;
- 5) Rapporto riepilogativo iniziale;
- 6) Rapporto riepilogativo periodico;
- 7) Rapporto riepilogativo finale;
- 8) Avviso di Vendita Telematica;
- 9) Avviso di Vendita Non Telematica.

Sassari, 29 marzo 2023

I Giudici dell'Esecuzione

dott.ssa Giuseppina Sanna

dott. Francesco De Giorgi