

LE BUONE PRASSI DOPO LA RIFORMA

CORSO SSM P24028

23.4.2024

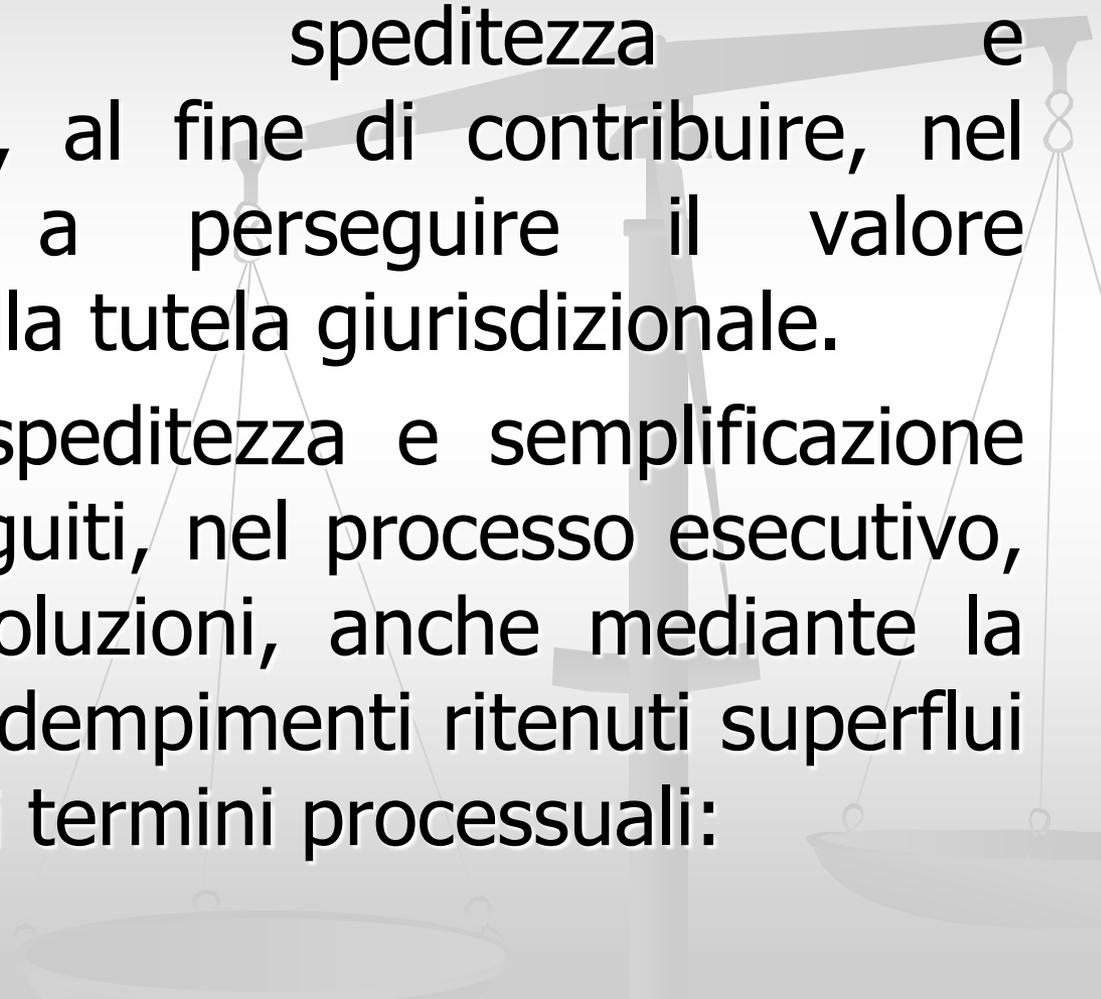
DOTT.SSA ANNA MARIA DIANA



- **LE BUONE PRASSI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI QUALI STRUMENTO DI EFFICIENZA E MIGLIORAMENTO**
- **PREMESSA**

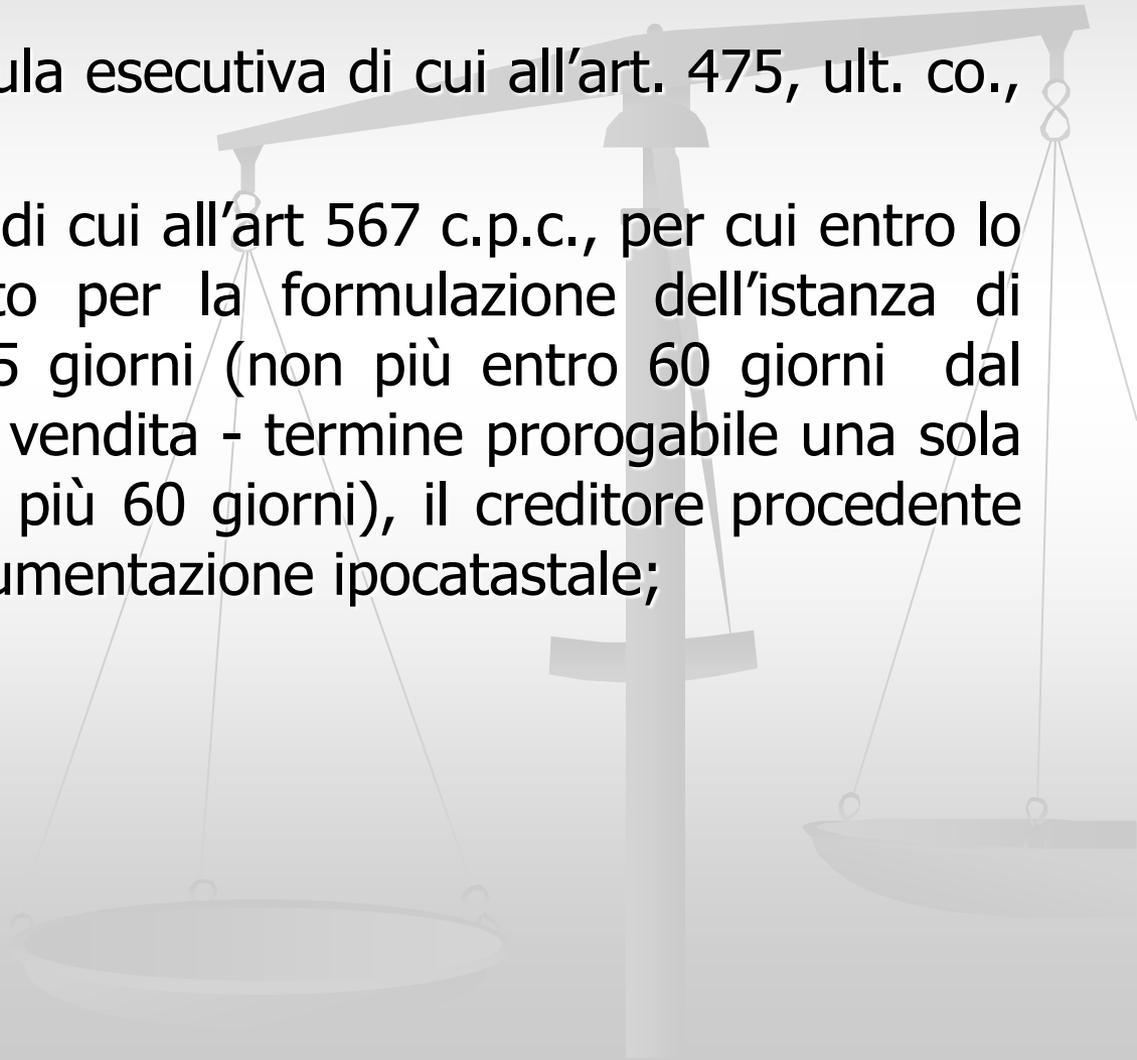


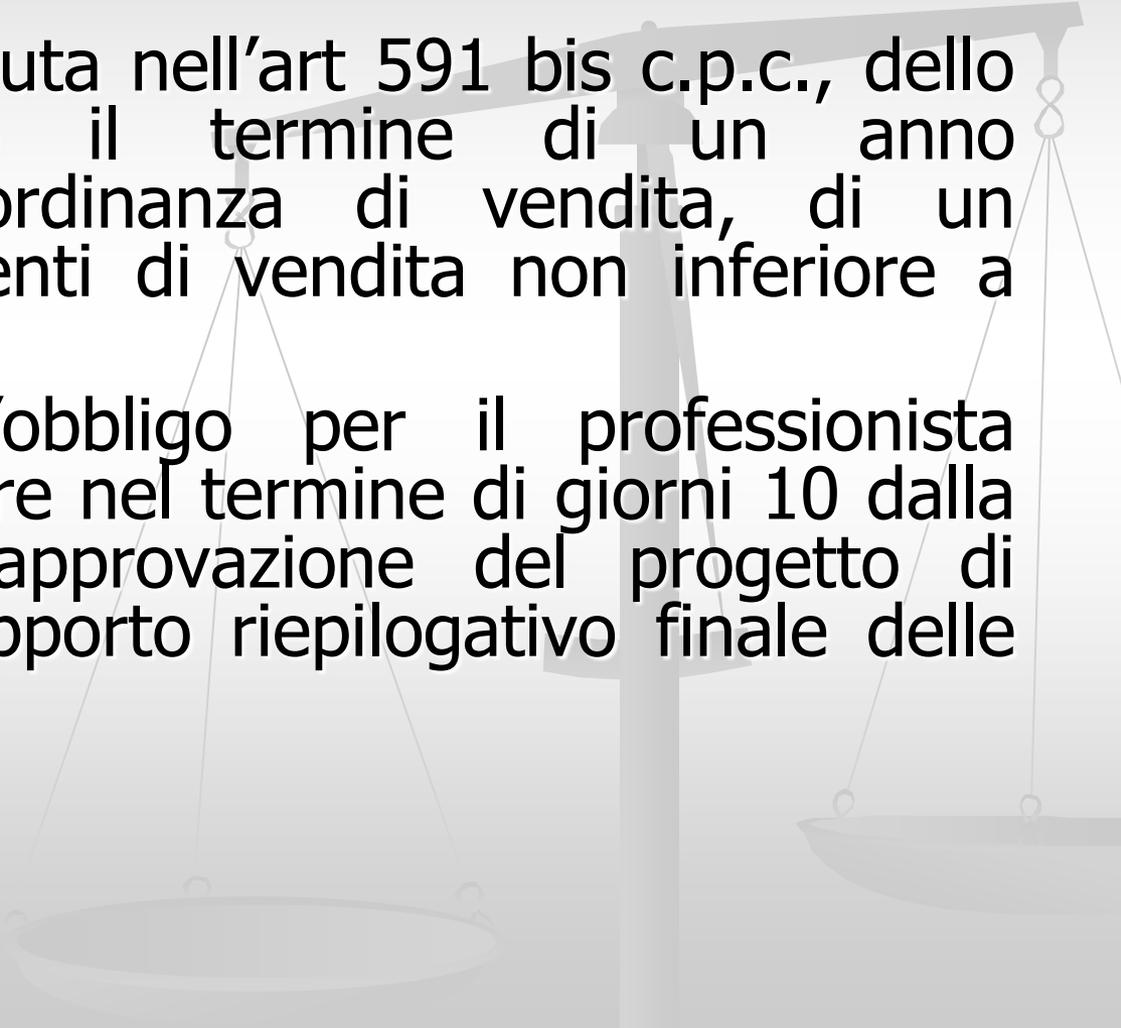
Principi ispiratori del D.Lgd. N. 149/2022

- Semplificazione, speditezza e razionalizzazione, al fine di contribuire, nel loro insieme, a perseguire il valore dell'effettività della tutela giurisdizionale.
 - Gli obiettivi di speditezza e semplificazione sono stati perseguiti, nel processo esecutivo, con molteplici soluzioni, anche mediante la eliminazione di adempimenti ritenuti superflui e la riduzione dei termini processuali:
- 

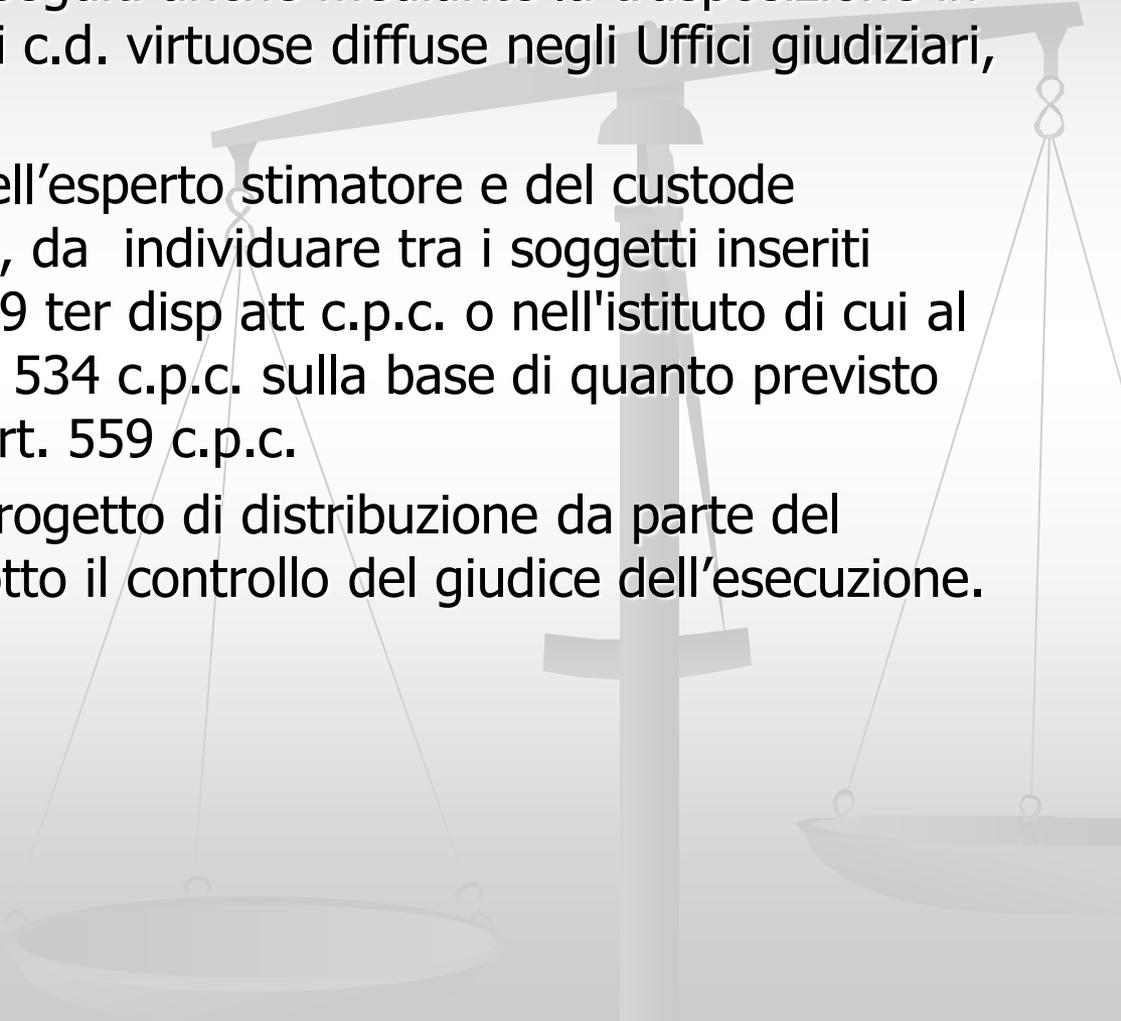
LA CONTRAZIONE DEI TEMPI DELLA FASE PREPARATORIA DELL'AZIONE ESECUTIVA

- l'abrogazione della formula esecutiva di cui all'art. 475, ult. co., c.p.c.
- la riduzione del termine di cui all'art 567 c.p.c., per cui entro lo stesso termine previsto per la formulazione dell'istanza di vendita, ossia entro 45 giorni (non più entro 60 giorni dal deposito dell'istanza di vendita - termine prorogabile una sola volta di 45 giorni, non più 60 giorni), il creditore procedente deve depositare la documentazione ipocatastale;



- 
- la previsione, contenuta nell'art 591 bis c.p.c., dello svolgimento, entro il termine di un anno dall'emissione dell'ordinanza di vendita, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre;
 - la previsione dell'obbligo per il professionista delegato di depositare nel termine di giorni 10 dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte

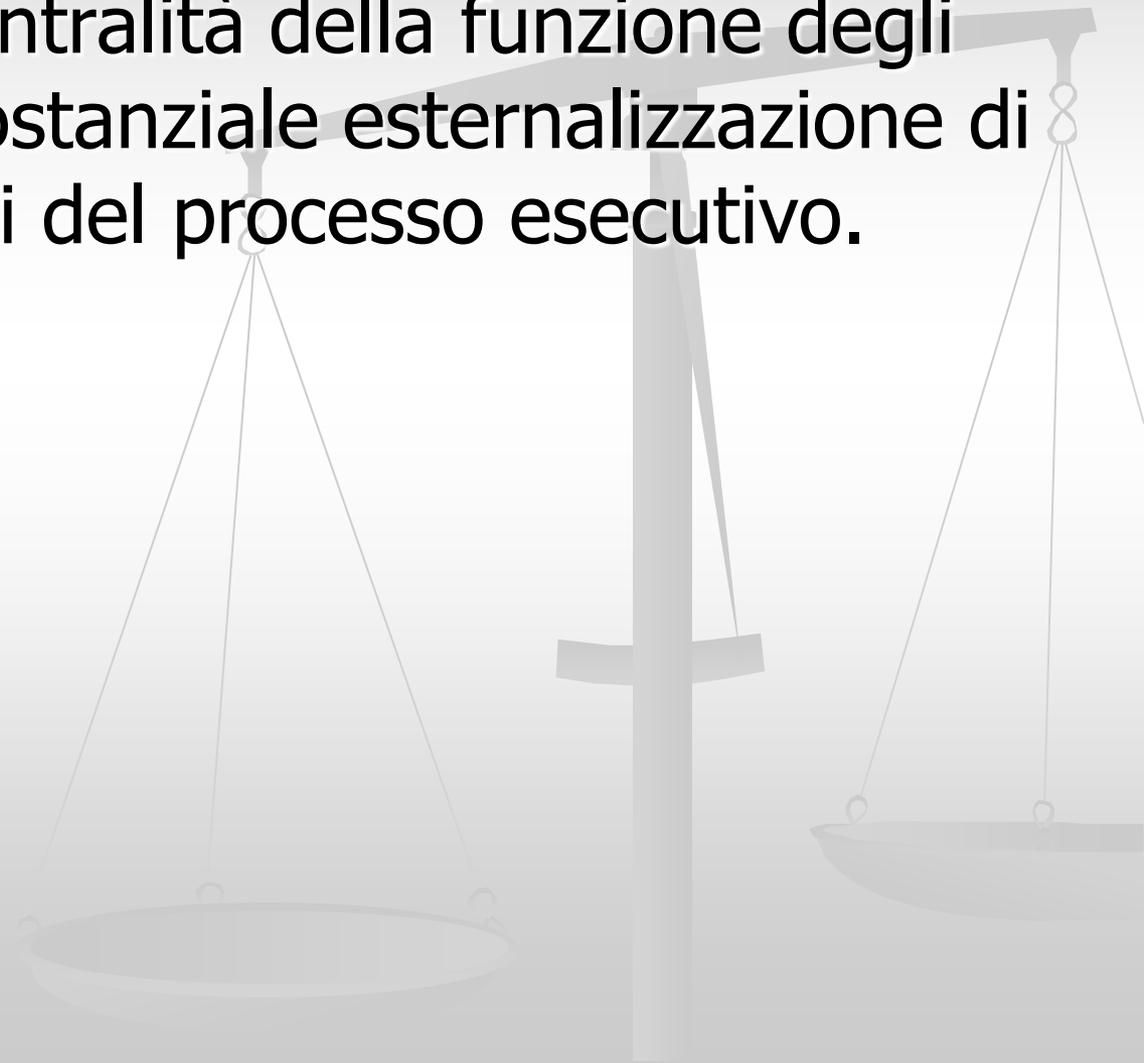
segue

- 
- Tali obiettivi vengono perseguiti anche mediante la trasposizione in diritto positivo delle prassi c.d. virtuose diffuse negli Uffici giudiziari, in particolare:
 - 1) Nomina congiunta dell'esperto stimatore e del custode giudiziario (art 559 c.p.c.), da individuare tra i soggetti inseriti nell'elenco di cui all'art 179 ter disp att c.p.c. o nell'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534 c.p.c. sulla base di quanto previsto dal secondo comma dell'art. 559 c.p.c.
 - 2) L'approvazione del progetto di distribuzione da parte del professionista delegato sotto il controllo del giudice dell'esecuzione.

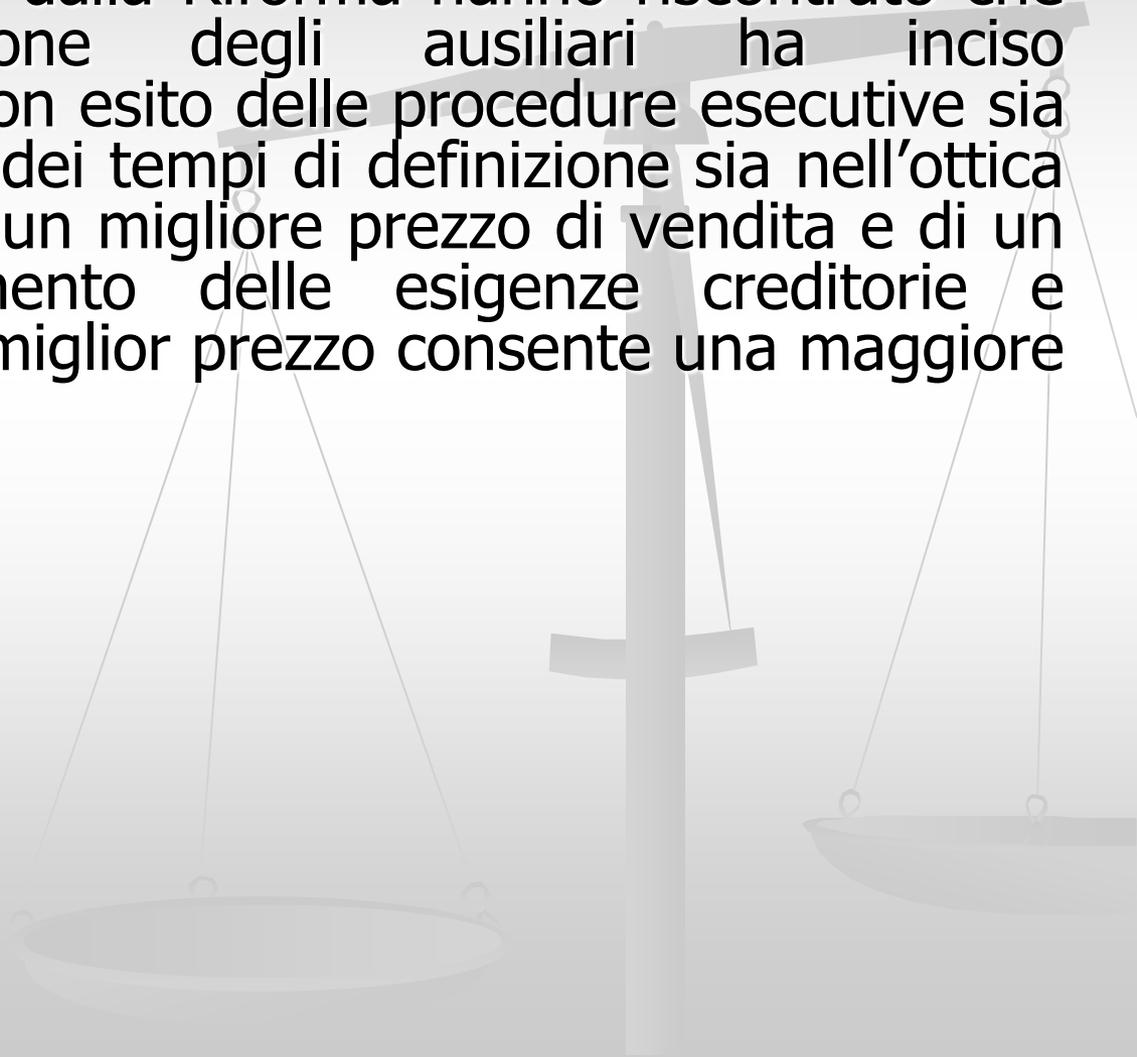
La riforma ha introdotto altre novità, su alcune delle quali sono in via di formazione differenziate prassi applicative:

- La razionalizzazione dei compiti del custode giudiziario anche relativamente alla fase di liberazione dei beni pignorati;
- La standardizzazione della relazione di stima e degli avvisi di vendita su modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione;
- L'introduzione della "vendita diretta" quale nuova modalità di liquidazione, per agevolare le definizioni "a saldo e stralcio" (artt. 568-bis e 569-bis c.p.c.);
- L'obbligo per l'aggiudicatario di rendere un'autocertificazione in ossequio alle norme in materia di antiriciclaggio;
- La disciplina del nuovo elenco dei professionisti delegati alle vendite (artt. 179-ter e 179-quater disp. att. c.p.c.);
- l'ampliamento del novero delle attività demandate al professionista delegato (art. 591-bis c.p.c.), i cui atti sono sottoposti a reclamo al giudice dell'esecuzione entro il termine perentorio di venti giorni dalla loro conoscenza legale (art. 591-ter c.p.c.).

La riforma quale momento per la realizzazione di una maggiore centralità della funzione degli ausiliari e di una sostanziale esternalizzazione di interi segmenti del processo esecutivo.



Le buone prassi recepite dalla Riforma hanno riscontrato che la professionalizzazione degli ausiliari ha inciso favorevolmente sul buon esito delle procedure esecutive sia in termini di riduzione dei tempi di definizione sia nell'ottica del raggiungimento di un migliore prezzo di vendita e di un maggiore soddisfacimento delle esigenze creditorie e debitorie (laddove un miglior prezzo consente una maggiore esdebitazione).



FASE INIZIALE DEL PROCESSO ESECUTIVO:

- Check list preventiva, ausiliari e UPP

Nella delibera sulle Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida del 2017 raccolte e diffuse dal CSM, compare per la prima volta il riferimento all'«Ufficio del processo di esecuzione forzata», composto prevalentemente da giudici onorari con peculiare esperienza nell'ambito delle esecuzioni e dai tirocinanti di cui all'art. 73, d.l. n. 69/2013, cui potrebbero essere affidati:

- la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.;
- la compilazione di un file riepilogativo, mirato a consentire l'immediato reperimento dei dati presenti nel fascicolo;

- la redazione del verbale dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. al fine di contenerne i tempi di svolgimento;

In tale contesto è poi intervenuto il d.l. 9-6-2021, n. 80, il quale, nel prevedere una massiccia assunzione di personale amministrativo nel ruolo di "addetti all'Ufficio per il processo" per il perseguimento delle finalità di cui al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (21) (PNRR), ha introdotto, dall' art.11 all'art. 17, una disciplina organica dei compiti del nuovo personale Upp, poi meglio specificata nel D.Lgs- n. 151/2022

In alcuni Uffici è affidato all'UPP il controllo dell'iter procedurale:

- a) controllo della notifica del pignoramento al debitore e del contenuto della nota di trascrizione per la verifica di precedenti pignoramenti;
- b) controllo dei termini per l'iscrizione a ruolo (15 giorni dalla riconsegna della notifica) e per il deposito dell'istanza di vendita (45 giorni dal perfezionamento della notifica) e della documentazione contestuale (45 giorni – il termine coincide con quello per il deposito dell'istanza di vendita)

I medesimi controlli vengono, in alcuni Uffici, affidati agli ausiliari, unitamente ai controlli relativi alla presenza di creditori intervenuti (con indicazione del titolo esecutivo azionato, della presenza di creditori iscritti nonché dei relativi avvisi ex art 498 c.p.c., della presenza di comproprietari nonché dei relativi avvisi ex art 599 c.p.c., alla completezza della documentazione ipocatastale (quanto all'individuazione del titolo di provenienza ultraventennale ed alla sussistenza della continuità delle trascrizioni) ed al riscontro circa il regime di comunione legale dei beni.

In molti Uffici, è stata espressamente prevista la verifica circa se uno o più titoli azionati nella procedura- sia un decreto ingiuntivo fondato su contratto concluso da professionista venditore di beni e/o prestatario di servizi, non fatto oggetto di opposizione e non contenente la valutazione in merito all'abusività delle clausole contrattuali (ex Cass. SS.UU. n. 9479/2023), emesso dopo la direttiva 93/13/CEE (05.04.1993) con onere di segnalazione al GE.

- Trib. Roma ha previsto adempimenti aggiuntivi in capo al custode giudiziario, che è tenuto a richiedere, in caso di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo ex art 642 c.p.c., al creditore informazioni in merito alla eventuale proposta opposizione e, acquisita prova della già interposta opposizione, proseguirà nelle attività di cui è stato incaricato limitandosi ad una sintetica relazione in merito alle informazioni assunte; diversamente, avvertirà il creditore della necessità di fare attestare dalla Cancelleria la definitiva esecutorietà del decreto ingiuntivo per mancata opposizione e di depositare sollecitamente tale attestazione nel fascicolo; nelle procedure in cui è stata emessa ordinanza di conversione del pignoramento, il custode depositerà immediatamente istanza al GE utilizzando il modello reperibile sul sito e procederà all'accantonamento delle somme spettanti al creditore, in attesa del provvedimento del GE e dell'esito della notifica dell'avviso, provvedendo eventualmente allo svincolo nei riparti successivi, previa autorizzazione del GE;

I rapporti tra custodi ed esperto stimatori nelle verifiche preliminari funzionali alla stima del bene

La scelta legislativa di anticipare la nomina del custode e di prevedere che essa avvenga contestualmente a quella dell'esperto stimatore è dettata dall'esigenza di garantire, da subito, una sinergia tra le due figure di ausiliari, una complementarità tra le rispettive professionalità e per consentire l'emersione di eventuali criticità già in una fase antecedente al deposito della perizia di stima.

Viene, infatti, espressamente previsto che i due ausiliari collaborino nell'attività di controllo della completezza della documentazione ipocatastale (art 559 comma 3 c.p.c.).

Va evidenziato che, in base all'art.173 bis comma 2 disp. att. c.p.c., l'esperto stimatore è già tenuto "prima di ogni attività" al controllo della "completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del c.p.c. ed a segnalare al giudice quelli mancanti o inidonei".

La nomina "precoce" del custode giudiziario è, inoltre, funzionale anche alla corretta informazione fornita al debitore, sin dal primo accesso, circa le possibilità, qualora sia interessato, fornite dal legislatore per evitare la vendita dei beni e per soddisfare altrimenti le ragioni creditorie ed a sollecitarne una leale collaborazione con gli organi della procedura,

Prassi applicative:

Le verifiche preliminari del Custode Giudiziario coincidono con quelle che dovrebbe poi effettuare il Professionista delegato

- Tutti i modelli di relazione iniziale del custode esaminati prevedono i seguenti controlli:
 - verifica della corrispondenza del bene e del diritto in capo all'esecutato come indicato nell'atto di pignoramento; nella nota di trascrizione del pignoramento; nella certificazione notarile o documentazione ipocatastale; nella relazione dell'esperto stimatore.
 - verifica controllo documentazione ed adempimenti creditore ex art 567, comma 2, c.p.c.
 - verifica della provenienza ultraventennale e continuità delle trascrizioni
 - verifica del titolo di proprietà ed altre condizioni di procedibilità
 - verifica del regime patrimoniale del debitore esecutato
 - verifica dell'elaborato peritale
- Nell'ipotesi in cui sia rilevata qualche discordanza, occorre informare immediatamente il Giudice, preliminarmente rispetto ad ogni altra attività.
- Verifica della completezza degli avvisi: avvisi ex artt. 498 e 599 co. 2 c.p.c., nonché ex art.158 disp. Att. c.p.c. (controllo da effettuarsi unitamente a quello dell'avviso all'esecutato di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c);
- Report sull'accesso e sullo stato di occupazione

Risultano ricorrenti le previsioni in capo al custode, in adempimento dell'obbligo di vigilanza previsto dal novellato art. 560 cpc, di provvedere ad effettuare sopralluoghi periodici presso il compendio pignorato (la cadenza varia in base agli Uffici) al fine di verificare se la parte esecutata adempia agli obblighi sulla stessa incombenti.

Molti Uffici hanno pubblicato modello di relazione del custode da depositare prima dell'udienza ex art 569 c.p.c., nella quale vanno evidenziati elementi nuovi (ove sussistenti) nonché (Trib. Lodi e SMCV): 1) valutazioni circa la proficuità e le modalità della vendita e circa la congruità delle informazioni presenti nella relazione di stima e del valore del cespite ivi indicato; 2) segnalazione dell'eventuale deposito, a cura del debitore, dell'istanza di vendita diretta ex art. 568bis c.p.c., dando conto della tempestività della stessa e dell'esistenza o meno dei requisiti di ammissibilità previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo predetto

In molti Uffici (Trib. Napoli, Trib. Roma e altri) sono richieste, verifiche sulla vendita diretta (data deposito istanza, Data notifica istanza e offerta a creditore precedente e creditori intervenuti; Prezzo uguale o superiore al valore di stima, Conformità dell'offerta e dei documenti allegati al modello presenti sul sito del tribunale, Congruità della cauzione)

Molti Tribunali prevedono specificamente il termine entro il quale gli ausiliari debbono effettuate l'accesso congiunto presso i beni pignorati (Trib. Nola prevede 30 giorni dall'incarico sia per il deposito della check List sia per il primo accesso)

SCHEMI STANDARDIZZATI

- All'art 173 bis disp att. c.p.c. è stato aggiunto un ulteriore comma, in base al quale "la relazione di stima è redatta in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione".
- Anche per l'avviso di vendita è stata introdotta analoga previsione: sia all'art 570 c.p.c. che all'art 173- quater disp. att. c.p.c. (per l'avviso delle operazioni di vendita predisposto dal professionista delegato) è stato aggiunto un ultimo comma, il quale prevede che "l'avviso è redatto in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione".
- L'art 591 bis c.p.c., al comma quattordicesimo, ha recepito la disposizione contenuta al comma 9-sexies dell'articolo 16-bis del decreto-legge n. 179 del 2012. La norma prevede che il professionista delegato, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, depositi un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte; che, a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista depositi, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte; che entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato depositi un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente. L'ultimo periodo del nuovo quattordicesimo comma dell'articolo 591-bis c.p.c. precisa che i rapporti riepilogativi contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima, con disposizione che ricalca il contenuto del comma 9-septies dell'articolo 16-bis del decreto-legge n. 179 del 2012.

La standardizzazione dei modelli non è uniforme sul territorio nazionale ed è tuttora in corso di progressiva implementazione. La perizia di stima standardizzata, al 30.6.2021, era prassi adottata dal 68% degli uffici giudiziari (80 su 117)

Il legislatore delegato, relativamente alla forma degli atti e dei provvedimenti giurisdizionali, ha espressamente previsto che gli stessi debbano essere redatti in modo chiaro e sintetico, con un'apposita previsione introdotta nell'art 121 c.p.c. (norma della quale è stata modificata anche la rubrica, proprio per sottolineare l'importanza della chiarezza e della sinteticità degli atti), relativamente agli atti degli ausiliari del giudice dell'esecuzione il legislatore ha previsto il ricorso a modelli standard.

Si può ritenere che, in entrambi i casi, la ratio legis sia da rinvenire nell'esigenza di una migliore razionalizzazione dei tempi del processo: gli atti processuali e gli atti degli ausiliari, ove rispondenti ai requisiti richiesti dal legislatore, rendono più facilmente fruibile il contenuto per chi li legge, e, nel contempo, consentono una più agevole e rapida individuazione dei dati principali per la decisione.

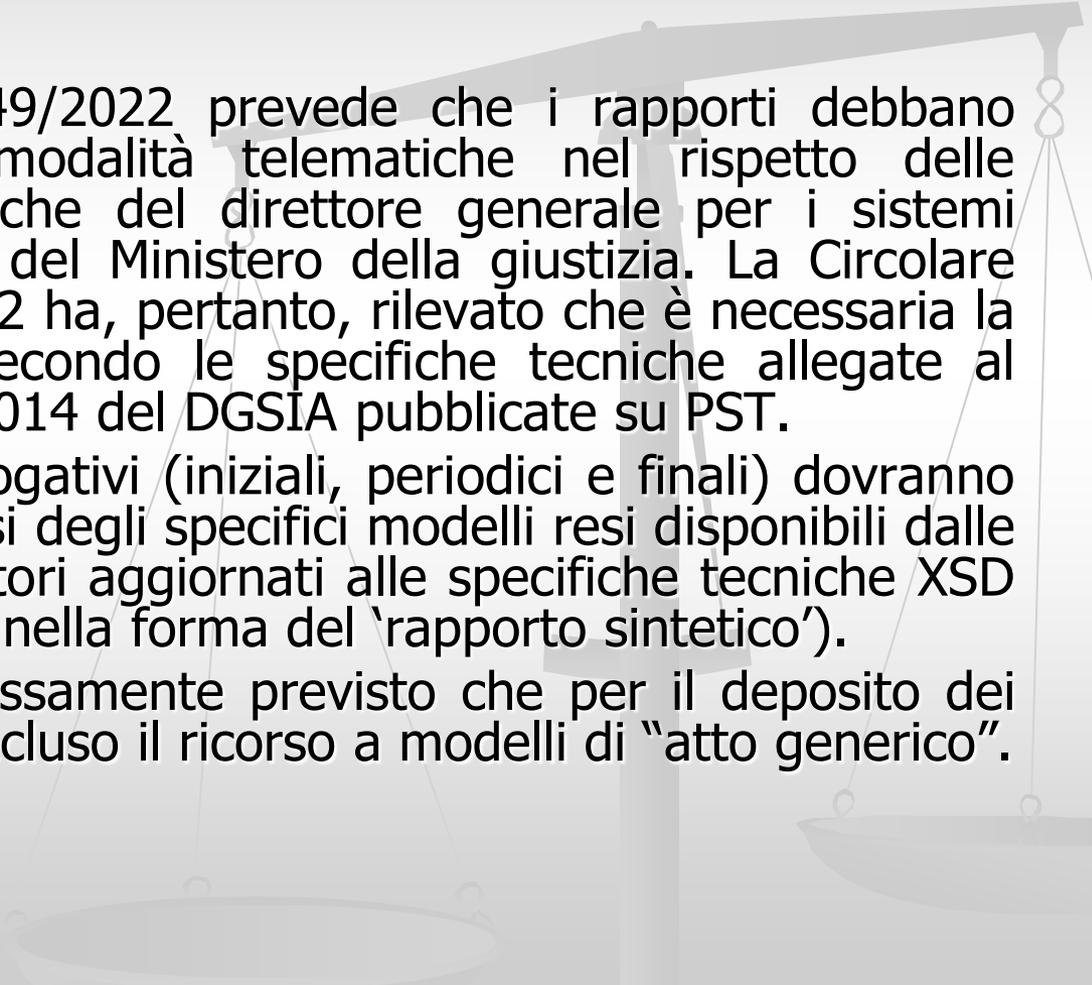
La stima standardizzata, la cui introduzione era stata suggerita anche dal CSM con la delibera del 6.12.2021 sulle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni – Aggiornamento linee guida" consente una uniformità anche grafica e stilistica degli elaborati che si risolve in un vantaggio non solo per il giudice dell'esecuzione, chiamato ad esaminare numerose perizie, ma anche per i potenziali acquirenti (che potranno consultarle sul PVP e sui siti internet nei quali viene effettuata la pubblicità delle vendite immobiliari) e per gli stessi professionisti delegati, i quali potranno più facilmente reperire i dati necessari per la predisposizione degli avvisi di vendita.

Analogo discorso, volto a garantire una migliore fruibilità, vale per gli avvisi di vendita standardizzati: in questo caso l'uniformità della stesura si risolve in un vantaggio per la consultazione da parte dei terzi interessati all'acquisto.

La standardizzazione degli atti degli ausiliari, espressamente prevista per le perizie di stima (che implementeranno anche la banca dati delle aste giudiziarie) e per gli avvisi di vendita, è funzionale, altresì, alla corretta implementazione del database del SIECIC.

Al fine, assume rilievo anche la redazione dei rapporti riepilogativi dei professionisti delegati in conformità ai modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione (cfr art 591 bis ultimo comma c.p.c.) che vanno depositati secondo le specifiche tecniche emanate dal Ministero della Giustizia e mediante l'utilizzo dei files XSD relativi ai rapporti riepilogativi.

- Il Csm è intervenuto anche con apposita delibera dell'11.3.2020 (Obbligo di presentazione dei rapporti riepilogativi iniziali, semestrali e finali delle attività svolte ex art. 16-bis, comma 9-sexies DL n. 179/2012, conv. con l. n. 221/2012 incombente sui professionisti delegati nelle esecuzioni immobiliari ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.), con la quale ha sollecitato il deposito, da parte degli ausiliari del giudice, di tutti i rapporti riepilogativi mediante l'utilizzo dei modelli informatici predisposti dal Ministero, al fine di consentire l'effettiva acquisizione nella banca dati ministeriale delle informazioni contenute nei suddetti rapporti periodici nonché di consentire all'autorità giudiziaria di esercitare effettivamente ed efficacemente il potere-dovere di controllo e vigilanza, previsto dall'ordinamento

- 
- L'art. 40 del D. Lgs. 149/2022 prevede che i rapporti debbano essere depositati con modalità telematiche nel rispetto delle apposite specifiche tecniche del direttore generale per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia. La Circolare Ministeriale del 28.10.2022 ha, pertanto, rilevato che è necessaria la strutturazione dell'atto secondo le specifiche tecniche allegato al Provvedimento del 16.4.2014 del DGSIA pubblicate su PST.
 - Pertanto, i rapporti riepilogativi (iniziali, periodici e finali) dovranno essere formati avvalendosi degli specifici modelli resi disponibili dalle software house nei redattori aggiornati alle specifiche tecniche XSD pubblicate su PST (anche nella forma del 'rapporto sintetico').
 - Alcuni Uffici hanno espressamente previsto che per il deposito dei rapporti riepilogativi è precluso il ricorso a modelli di "atto generico".

SCHEMA DI PERIZIA DI STIMA

La relazione di stima dell'esperto costituisce la fonte principale sia per gli organi della procedura che per ogni possibile soggetto interessato all'acquisto, essendo pubblicizzata sui siti internet ex art. 490 cpc, ma anche principalmente, per l'aggiudicatario, in quanto la perizia e quindi tutti gli elementi di essa che saranno riprodotti dal delegato nell'avviso di vendita e quindi nel decreto di trasferimento, costituiranno l'unico strumento utile per la circolazione del bene.

Molti Uffici hanno pubblicato modelli di perizia di stima

Trib. Torino si avvale del programma Genius e ha previsto espressamente che gli esperti depositino le proprie relazioni utilizzando il programma "Genius", già oggetto di presentazione agli stessi e ormai seguito dalla maggior parte degli esperti.

FASE DELLA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA – TRA AMPLIAMENTO DELLE COMPETENZE DEI PROFESSIONISTI DELEGATI E NUOVI OBBLIGHI

La possibilità per il giudice dell'esecuzione di delegare le operazioni di vendita di beni mobili registrati (art. 534-bis c.p.c.) e di beni immobili (art. 591-bis c.p.c.) è stata introdotta nel nostro ordinamento con la l. n. 302/1998 ed è stata attribuita inizialmente solo ai notai, iscritti in appositi elenchi (artt. 169-ter e 179-ter disp. att. c.p.c.).

Con il d.l. n. 32/2005, è stato previsto l'affidamento delle operazioni di vendita anche a professionisti diversi dai notai, ossia ad avvocati e dottori commercialisti o esperti contabili, purché iscritti in appositi elenchi. Il d.l. n. 83/2015 convertito con modificazioni dalla l. 6-8-2015, n. 132, infine, ha introdotto l'obbligatorietà della delega delle operazioni di vendita, fino a quel momento solo facoltativa.

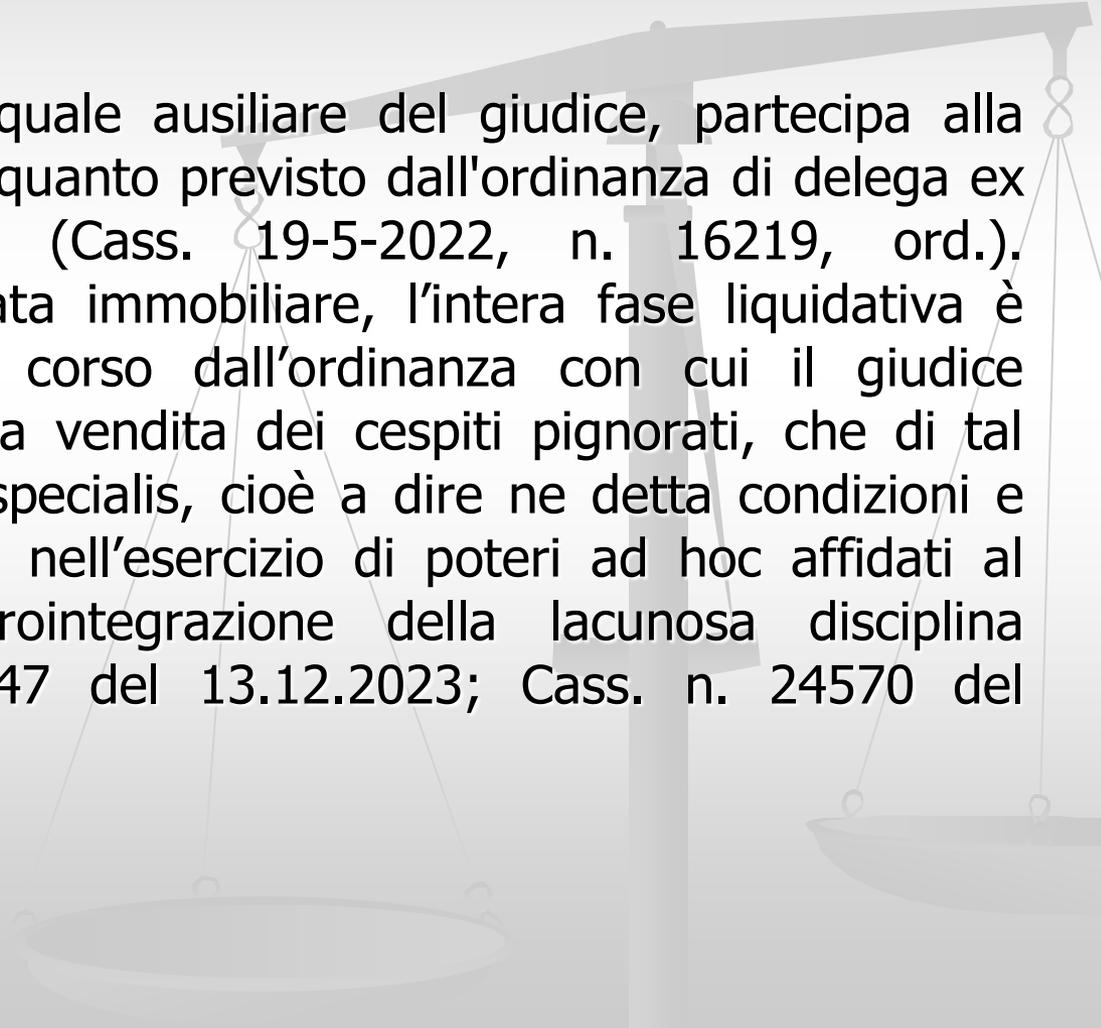
L'ordinanza con cui il giudice dell'esecuzione immobiliare, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. delega le "operazioni di vendita" ad un professionista delegato costituisce la fonte dell'attribuzione del potere che il professionista delegato è chiamato ad esercitare, quale *munus publicum*.

Il professionista delegato è un ausiliario del giudice (Cass. n. 711/2010; Cass. n. 22800/2019) .

In dottrina si rinvengono tre tesi: per la prima, il professionista delegato è un ausiliario del giudice, che è investito dal giudice, attraverso un atto di nomina, dell'esercizio di attribuzioni individuate dalla legge come strumentali all'esercizio della giurisdizione (che il giudice non è in grado di compiere da solo) e per il cui svolgimento la legge si affida all'attività di privati, considerati professionalmente idonei a svolgerla.

Secondo una tesi intermedia, il professionista delegato è un ausiliario sui generis, in virtù delle peculiarità che caratterizzano la propria attività: tutti i compiti svolti dal delegato possono, infatti, essere svolti anche dal giudice, tanto che, in mancanza di delega, il secondo comma dell'art. 591-bis c.p.c. li affida allo stesso giudice dell'esecuzione.

La terza tesi ritiene che il delegato assuma il ruolo di sostituto anziché di mero ausiliario del giudice, poiché la sua attività supera i compiti di assistenza o di collaborazione subordinata che caratterizza gli ausiliari, proprio come si verifica nello svolgimento delle operazioni divisionali delegategli dal giudice istruttore.



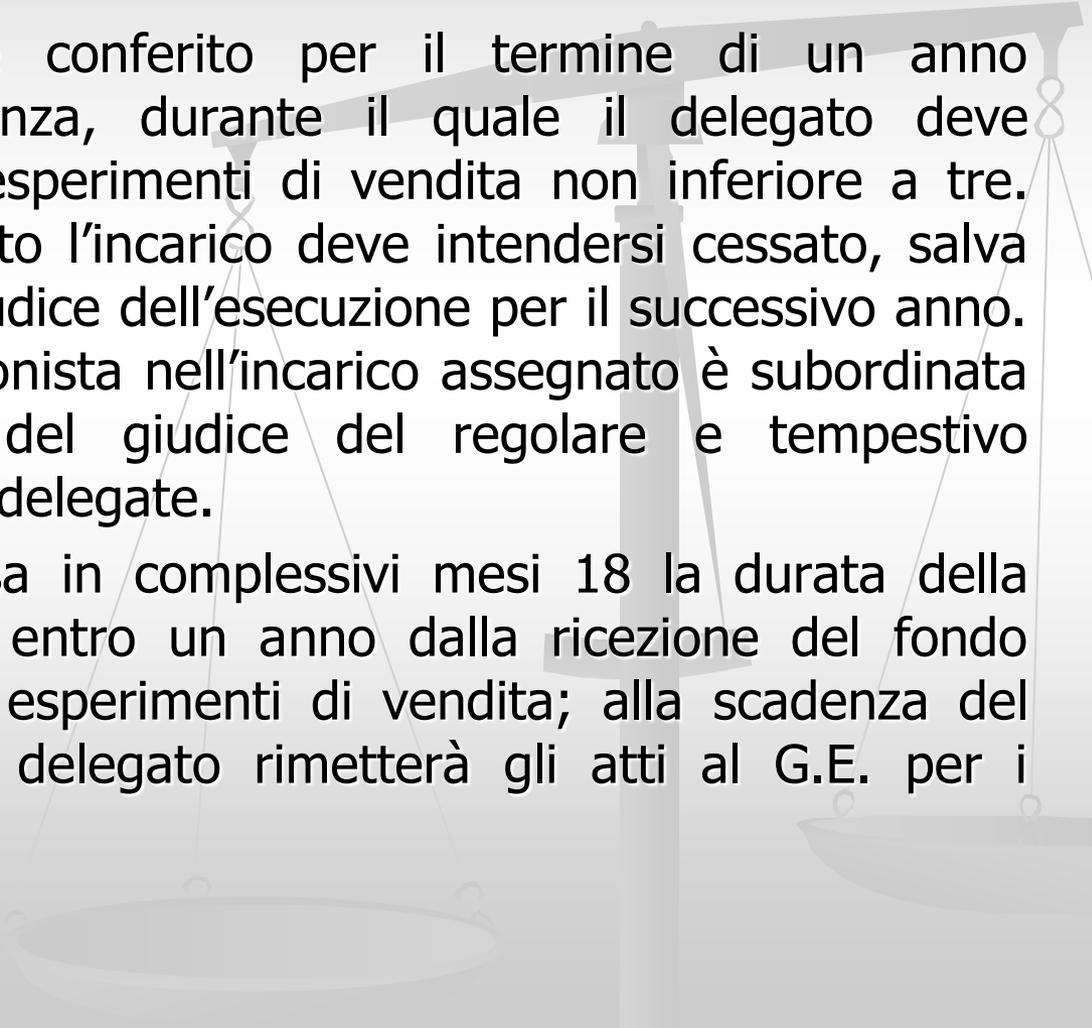
Il professionista delegato, quale ausiliare del giudice, partecipa alla giurisdizione nei limiti di quanto previsto dall'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. (Cass. 19-5-2022, n. 16219, ord.). “Nell'espropriazione forzata immobiliare, l'intera fase liquidativa è retta, per tutto il suo corso dall'ordinanza con cui il giudice dell'esecuzione dispone la vendita dei cespiti pignorati, che di tal fase rappresenta la *lex specialis*, cioè a dire ne detta condizioni e modalità di esplicazione, nell'esercizio di poteri ad hoc affidati al giudice ovvero in eterointegrazione della lacunosa disciplina positiva” (Cass. n. 31547 del 13.12.2023; Cass. n. 24570 del 05.10.2018).

-Come declinare/è stato declinato l'obbligo per il professionista delegato di svolgimento di 3 esperimenti di vendita nel termine di un anno dall'emissione dell'ordinanza di vendita?

Alcuni Tribunali hanno indicato il termine di un anno per concludere le operazioni di vendita sperando almeno tre tentativi di vendita a pena di sostituzione

Trib Arezzo: al professionista nominato è assegnato termine di 24 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita

Trib Roma: al professionista nominato è assegnato termine di 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita.



Trib. Ancona: L'incarico è conferito per il termine di un anno dall'emissione dell'ordinanza, durante il quale il delegato deve svolgere un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre. Decorso il termine indicato l'incarico deve intendersi cessato, salva conferma da parte del giudice dell'esecuzione per il successivo anno. La conferma del professionista nell'incarico assegnato è subordinata alla verifica da parte del giudice del regolare e tempestivo svolgimento delle attività delegate.

Trib. Torre Annunziata: fissa in complessivi mesi 18 la durata della delega; disponendo che entro un anno dalla ricezione del fondo spese effettui almeno 3 esperimenti di vendita; alla scadenza del termine il professionista delegato rimetterà gli atti al G.E. per i provvedimenti del caso.

ROTAZIONE GESTORI PUBBLICITÀ E VENDITE TELEMATICHE

Nel 63% dei Tribunali, alla data del 30.6.2021, il servizio di pubblicità delle vendite veniva svolto da un unico soggetto, mentre il 36% degli uffici si avvaleva di più soggetti. Nel primo caso, la maggior parte degli uffici giudiziari dispone la pubblicità sui siti di tutti i soggetti individuati a rotazione come gestori delle vendite.

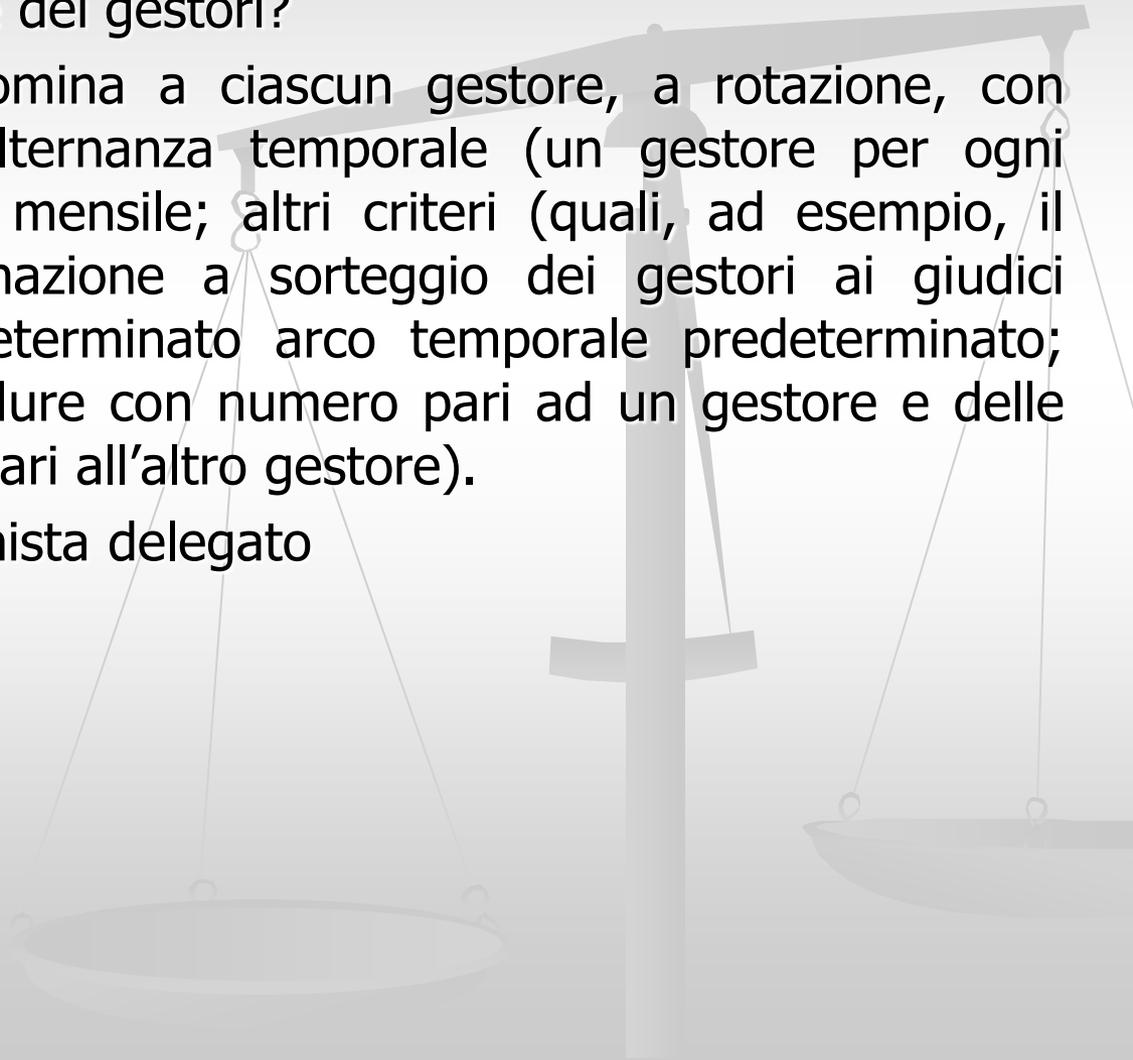
La Risoluzione del CSM del 23.5.2018 ha espressamente precisato che "l'affidamento in esclusiva può essere necessario quando l'ufficio ritiene indispensabile la fruizione degli ulteriori servizi ... (gestione del sito internet, assistenza ai professionisti delegati o agli offerenti, fornitura di software che offrono prestazioni non assicurate dal Ministero della giustizia, personale che coadiuvino i cancellieri, digitalizzazione di atti e documenti, punti informativi o sportelli)".

Laddove, invece, non sia stata stipulata alcuna convenzione con un gestore in esclusiva, l'individuazione del gestore è rimessa, previo interpello del Capo dell'Ufficio per verificare quali gestori intendano offrire i propri servizi per pubblicità e/o per le vendite telematiche, alla scelta del singolo giudice dell'esecuzione, nel rispetto di un principio generale di trasparenza e buon andamento e di rotazione temperata degli incarichi nonché di equipollenza tra i vari gestori.

Quali sono i criteri di rotazione dei gestori?

Alternanza numerica (una nomina a ciascun gestore, a rotazione, con equipollenza numerica), alternanza temporale (un gestore per ogni udienza o con alternanza mensile; altri criteri (quali, ad esempio, il valore dei lotti; l'assegnazione a sorteggio dei gestori ai giudici dell'esecuzione, per un determinato arco temporale predeterminato; l'assegnazione delle procedure con numero pari ad un gestore e delle procedure con numero dispari all'altro gestore).

No scelta rimessa al professionista delegato



Circ. Ministero Giustizia 11.9.2023 ha dettagliato le regole per la stipula di nuove convenzioni tra capi degli uffici e soggetti privati. Pur riconoscendo un potere organizzativo ai capi degli uffici, è stato previsto che: 1) le procedure di affidamento di servizi da parte degli uffici devono rispettare il principio di evidenza pubblica e devono assicurare il rispetto dei principi di rotazione, trasparenza e concorrenza; 2) le convenzioni non possono limitare la discrezionalità del magistrato nell'esercizio della sua attività tipica; le convenzioni devono avere una durata non superiore al triennio e non possono essere previste clausole di rinnovo automatico e non possono comportare oneri a carico della finanza pubblica; sono previste clausole essenziali di scioglimento del rapporto; il personale fornito da soggetti privati potrà svolgere solo servizi meramente esecutivi di supporto all'attività degli Uffici e non mansioni di competenza del personale ministeriale e non potrà derivare all'amministrazione alcun obbligo di assunzione; vi è specifico onere di trasmissione della convenzione al Ministero almeno 4 mesi prima della stipula.

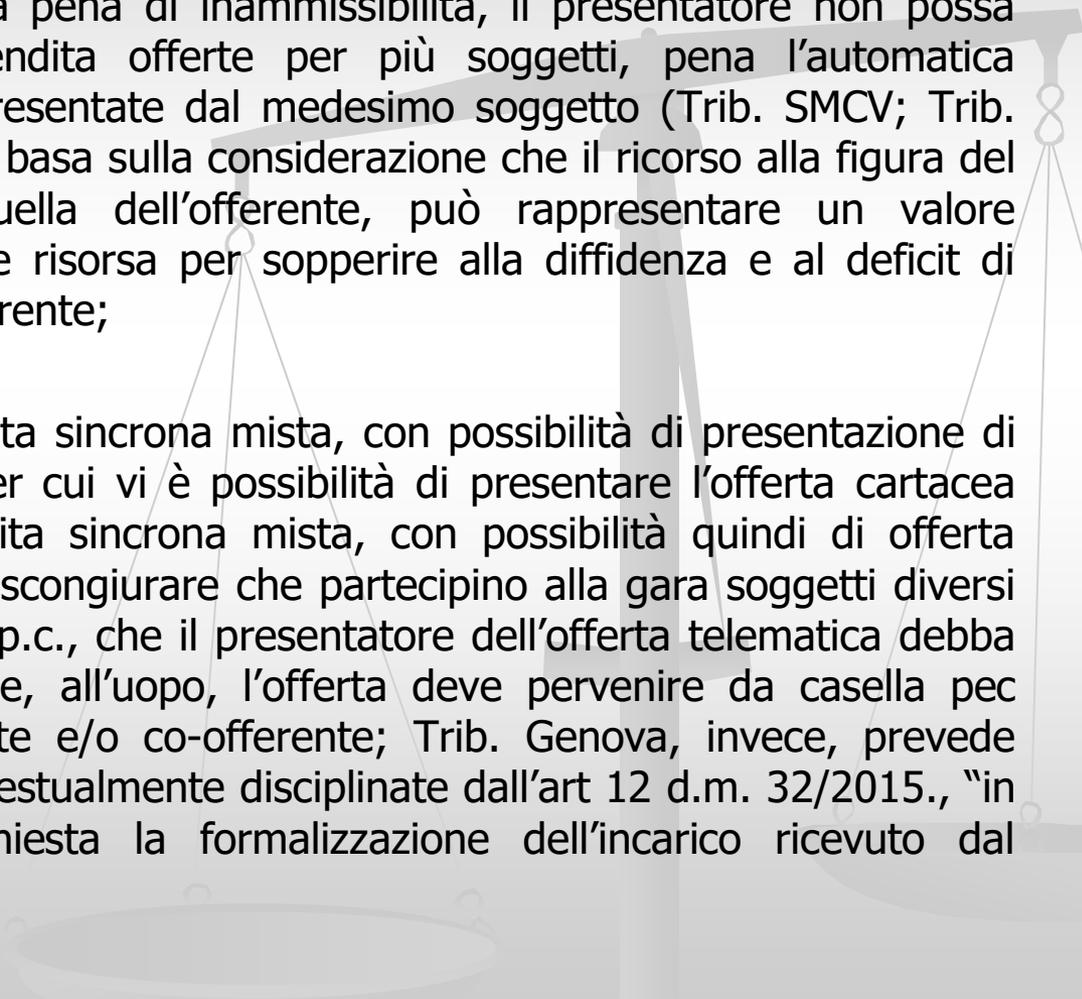
DISCIPLINA DELLA COINCIDENZA TRA PRESENTATORE E OFFERENTE

1) Alcuni Tribunali prevedono che il presentatore non possa essere soggetto diverso dall'offerente, a pena di inammissibilità dell'offerta (Trib. Milano; Trib. Viterbo).

Poiché il presentatore deve coincidere con l'offerente (salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone), l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione.

In alcuni Uffici, a tale previsione si aggiunge il supporto costituito dalla istituzione di appositi sportelli informativi per il supporto nella compilazione

2) In alcuni Tribunali viene previsto che è possibile che il presentatore sia soggetto diverso dall'offerente, ma viene richiesta la produzione di apposita procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata) - l'esigenza di attestare i poteri di rappresentanza del presentatore viene motivata sul fatto che il presentatore non si limita al deposito dell'offerta telematica ma, poi, è abilitato a partecipare alla vendita e all'eventuale gara, potendo fare rilanci in nome e per conto dell'offerente, con vincolo per lo stesso in caso di eventuale aggiudicazione e perdita della cauzione nell'ipotesi in cui il prezzo di aggiudicazione non venga versato;

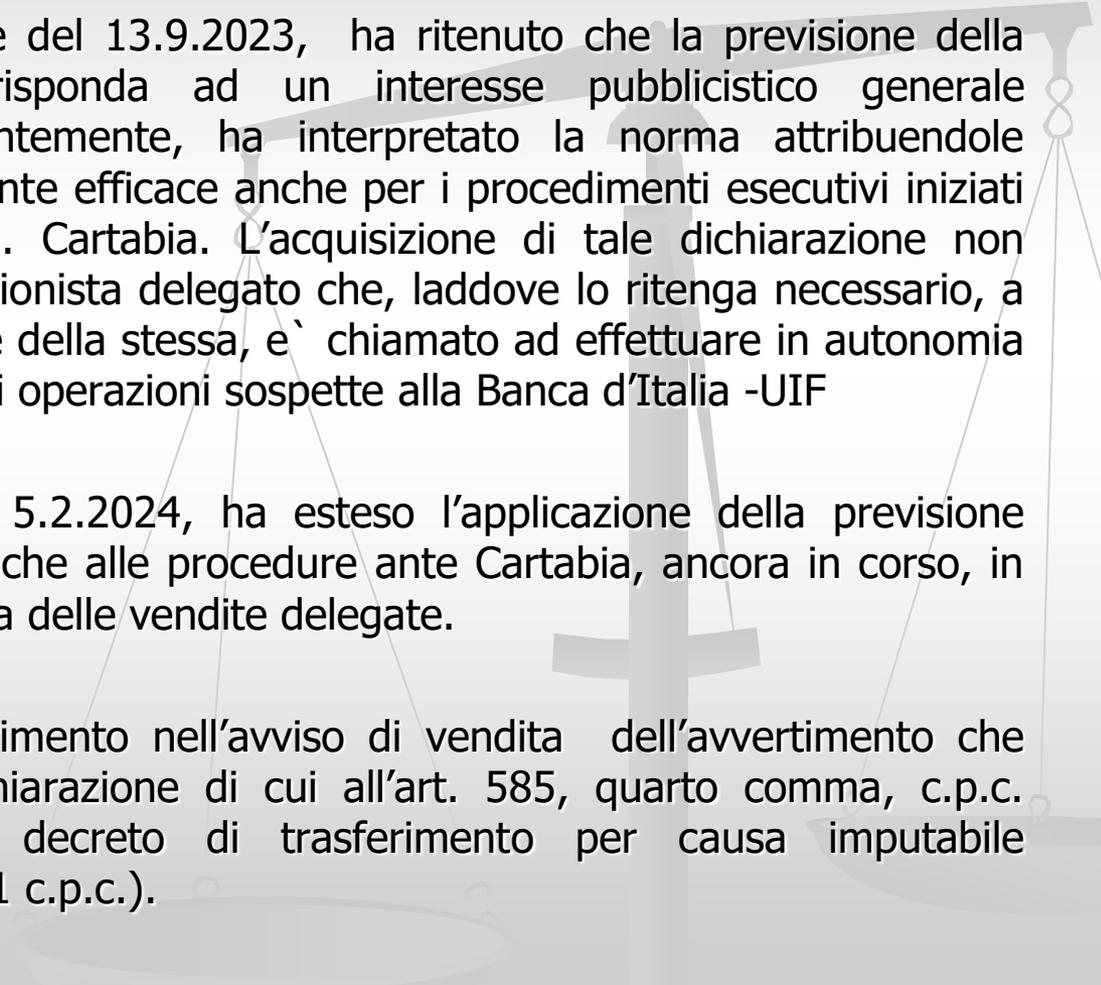
- 
- 3) Altri Tribunali precisano che, a pena di inammissibilità, il presentatore non possa depositare nella medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate dal medesimo soggetto (Trib. SMCV; Trib. Torre Annunziata) – l'opzione si basa sulla considerazione che il ricorso alla figura del "presentatore", distinta da quella dell'offerente, può rappresentare un valore aggiunto, in termini di possibile risorsa per sopperire alla diffidenza e al deficit di alfabetizzazione digitale dell'offerente;
 - 4) Nulla è previsto;
 - 5) Alcuni Uffici prevedono la vendita sincrona mista, con possibilità di presentazione di offerta analogica - cartacea, per cui vi è possibilità di presentare l'offerta cartacea (Trib. Verona prevede la vendita sincrona mista, con possibilità quindi di offerta cartacea, ma precisa, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica debba coincidere con l'offerente e che, all'uopo, l'offerta deve pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o co-offerente; Trib. Genova, invece, prevede che, ad eccezione delle ipotesi testualmente disciplinate dall'art 12 d.m. 32/2015., "in tutti gli altri casi non è richiesta la formalizzazione dell'incarico ricevuto dal presentatore")

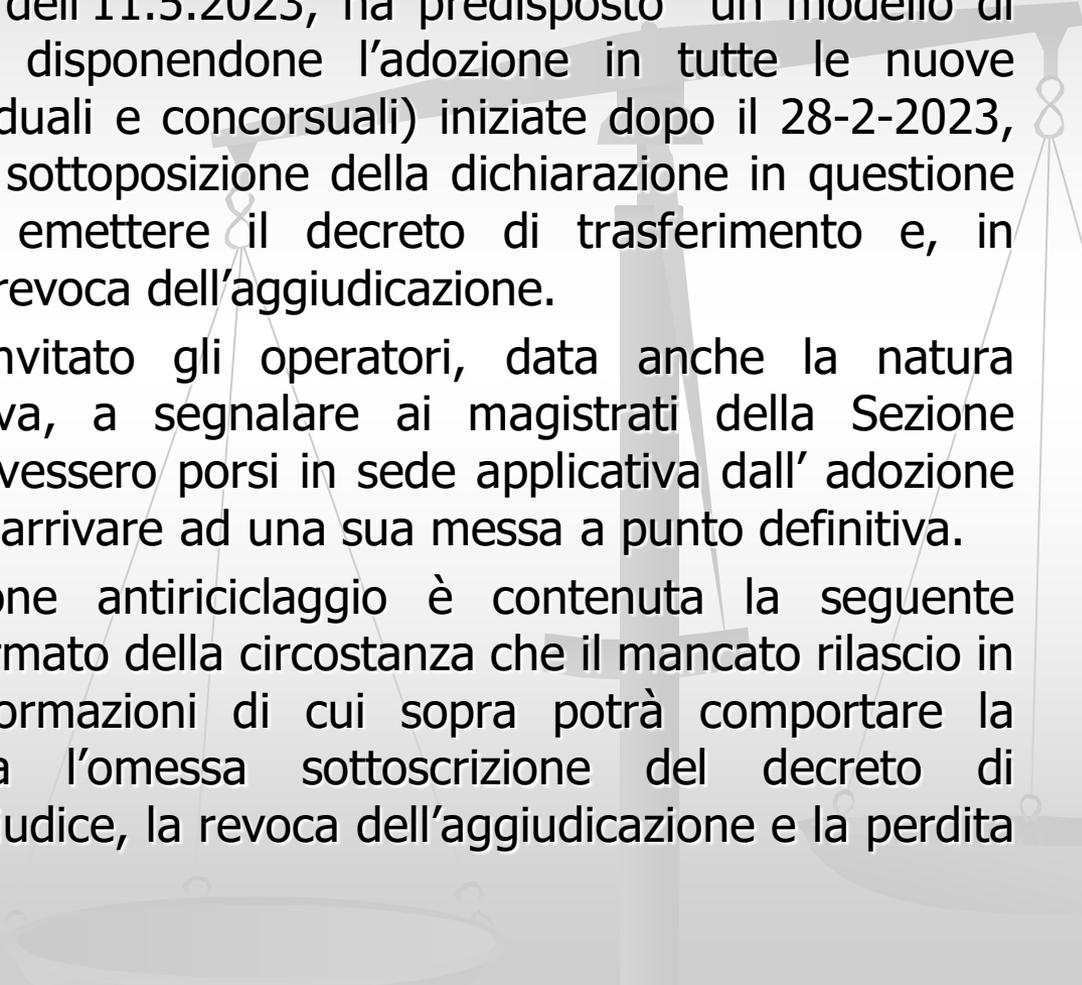
Obblighi antiriciclaggio

L'opzione maggiormente riscontrata nelle ordinanze di delega è la previsione secondo cui il professionista delegato deve:

“predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c., trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione;

Tribunale di Rovigo, con circolare del 20.2.2023, ha fornito indirizzi applicativi uniformi per le attività di competenza di custodi e delegati alla vendita e prevedendo che la dichiarazione antiriciclaggio trovi applicazione solamente per le procedure instaurate dopo il 28.2.2023 evidenziando che, in mancanza, il G.E. revocherà l'aggiudicazione – senza applicazione della sanzione della confisca della cauzione ex art. 587 c.p.c. non espressamente prevista per il caso di specie – ed inoltrerà segnalazione alla Procura della Repubblica per le valutazioni di competenza in ordine alla sussistenza di condotte qualificabili come “altro atto fraudolento” ai sensi dell'art. 353 c.p.;

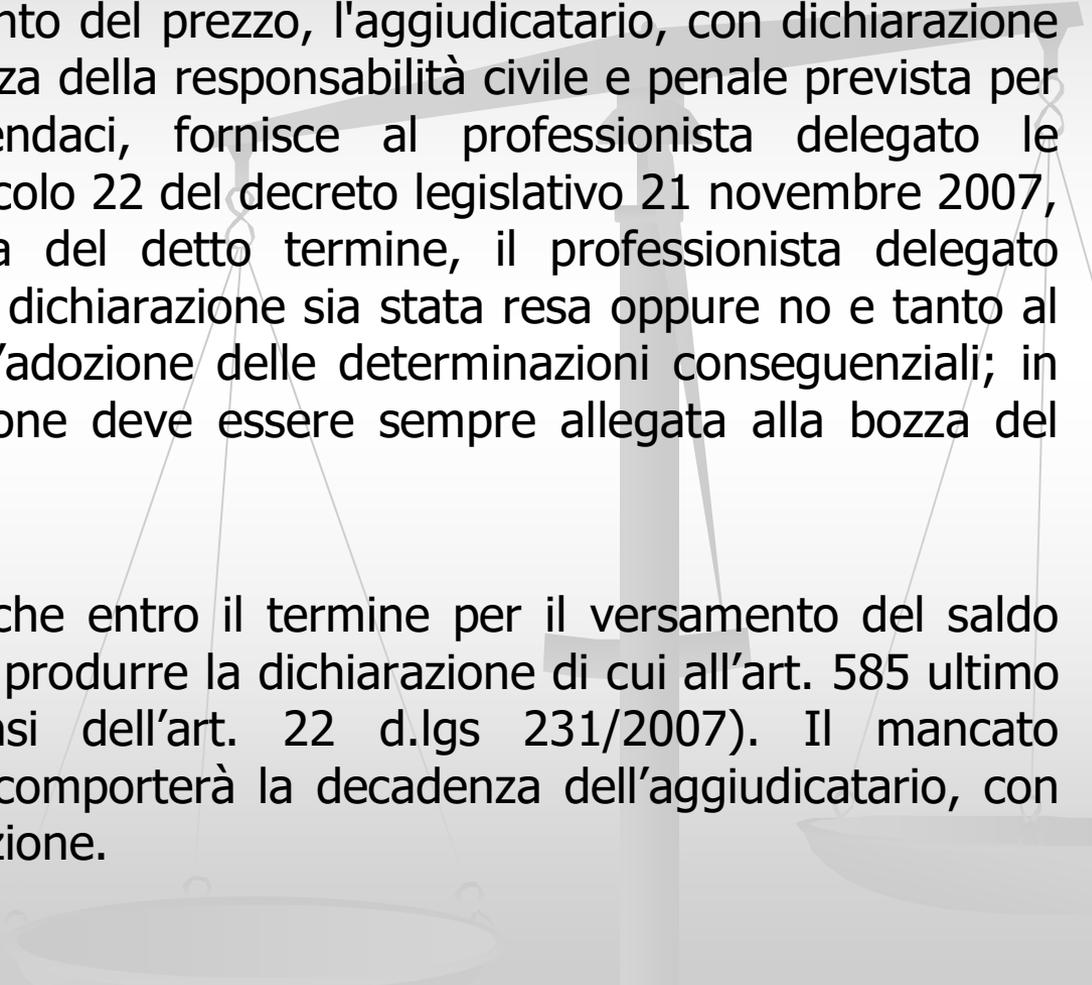
- 
- Trib. di Bergamo, con circolare del 13.9.2023, ha ritenuto che la previsione della dichiarazione antiriciclaggio risponda ad un interesse pubblicistico generale dell'ordinamento e, conseguentemente, ha interpretato la norma attribuendole portata generale, immediatamente efficace anche per i procedimenti esecutivi iniziati anteriormente alla riforma c.d. Cartabia. L'acquisizione di tale dichiarazione non esaurisce il compito del professionista delegato che, laddove lo ritenga necessario, a seguito di un esame sostanziale della stessa, e' chiamato ad effettuare in autonomia e riservatezza la segnalazione di operazioni sospette alla Banca d'Italia -UIF
 - Trib. Prato, con circolare del 5.2.2024, ha esteso l'applicazione della previsione contenuta nell'art 585 c.pc.. anche alle procedure ante Cartabia, ancora in corso, in modo da uniformare la disciplina delle vendite delegate.
 - Trib Gorizia ha previsto l'inserimento nell'avviso di vendita dell'avvertimento che l'omessa produzione della dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma, c.p.c. impedisce la pronuncia del decreto di trasferimento per causa imputabile all'aggiudicatario (art. 586, co. 1 c.p.c.).

- 
- Trib. Genova, con circolare dell'11.5.2023, ha predisposto un modello di dichiarazione antiriciclaggio disponendone l'adozione in tutte le nuove procedure (esecuzione individuali e concorsuali) iniziate dopo il 28-2-2023, segnalando che la mancata sottoposizione della dichiarazione in questione comporta l'impossibilità di emettere il decreto di trasferimento e, in conseguente prospettiva, la revoca dell'aggiudicazione.
 - Il Tribunale ha, altresì, invitato gli operatori, data anche la natura sperimentale della direttiva, a segnalare ai magistrati della Sezione questioni e problemi che dovessero porsi in sede applicativa dall'adozione della nuova modulistica, per arrivare ad una sua messa a punto definitiva.
 - Nel modello di dichiarazione antiriciclaggio è contenuta la seguente dichiarazione "di essere informato della circostanza che il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui sopra potrà comportare la sospensione della vendita l'omessa sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice, la revoca dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione"

Trib. di Roma richiede che la dichiarazione venga rilasciata già al momento della formulazione dell'offerta, a pena di inammissibilità esclusivamente nei procedimenti iniziati dopo il 28-2-2023. Tale dichiarazione si intenderà confermata anche per il versamento del saldo del prezzo, salvo inoltro di dichiarazione aggiornata da parte dell'aggiudicatario.

Il modulo contiene la dichiarazione di essere informato della circostanza che il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni in esso richieste potrà comportare l'omessa sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice e i conseguenti provvedimenti, tra i quali la revoca dell'aggiudicazione, nonché l'impegno a comunicare senza ritardo ogni eventuale integrazione o variazione che si dovesse verificare in relazione ai dati forniti con la presente dichiarazione; in difetto gli stessi si intenderanno confermati.

Laddove il delegato riscontri dichiarazioni reticenti o inesatte, bonifici provenienti da Paesi inseriti nella "black list dell'unione europea e/o dei documenti allegati alle offerte riconducibili a soggetti notoriamente dediti ad attività illecite etc., evidenti indici di una "operazione sospetta", quali riciclaggio, finanziamento del terrorismo, finanziamento di programmi di proliferazione di armi di distruzione di massa, è tenuto ad effettuare una segnalazione in via riservata all'ente preposto INFOSTATUIF, previa iscrizione al Portale. In caso di invio della segnalazione, prima di depositare la bozza del decreto trasferimento, il professionista delegato avrà cura di interloquire con il G.E. mediante richiesta di audizione con email riservata e personale indirizzata all'indirizzo di posta istituzionale del magistrato

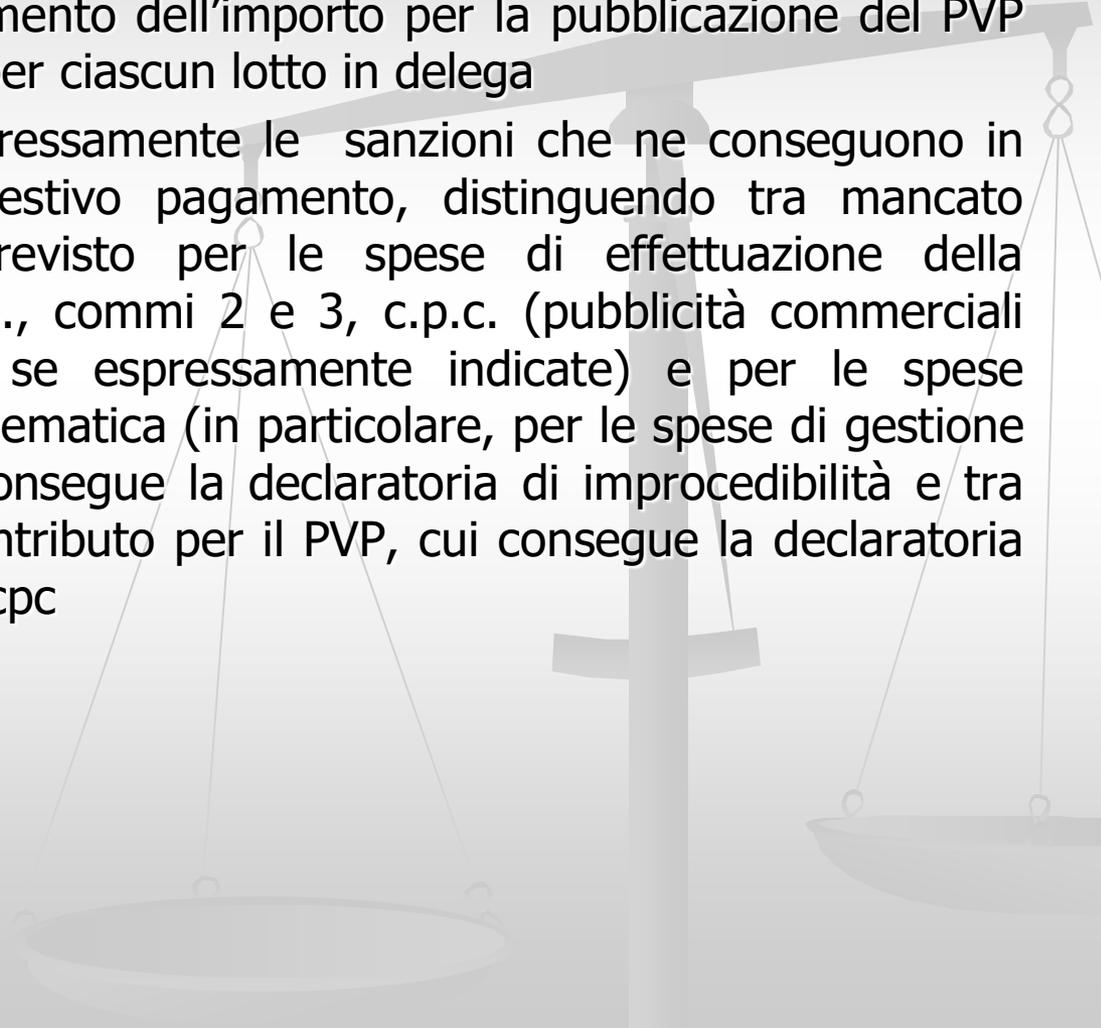


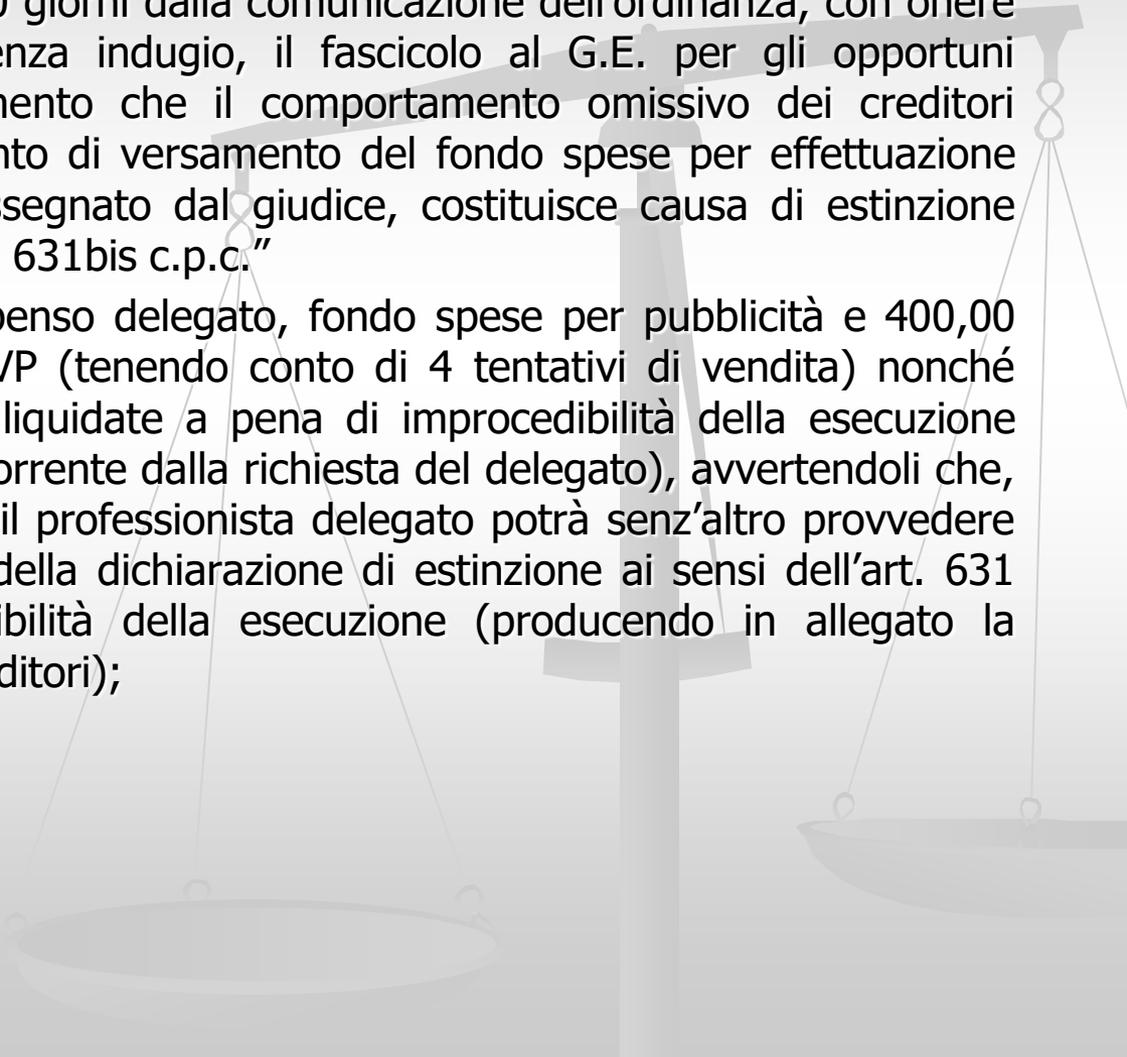
Trib. Santa Maria Capua Vetere ha previsto, nell'ordinanza di delega, che nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 e che, alla scadenza del detto termine, il professionista delegato rappresenterà al Giudice se la dichiarazione sia stata resa oppure no e tanto al fine di consentire al Giudice l'adozione delle determinazioni conseguenziali; in ogni caso, la detta dichiarazione deve essere sempre allegata alla bozza del decreto di trasferimento.

Trib Torre Annunziata prevede che entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà produrre la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007). Il mancato assolvimento di detto onere, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.

PAGAMENTO DEL FONDO/SPESE ACCONTO:

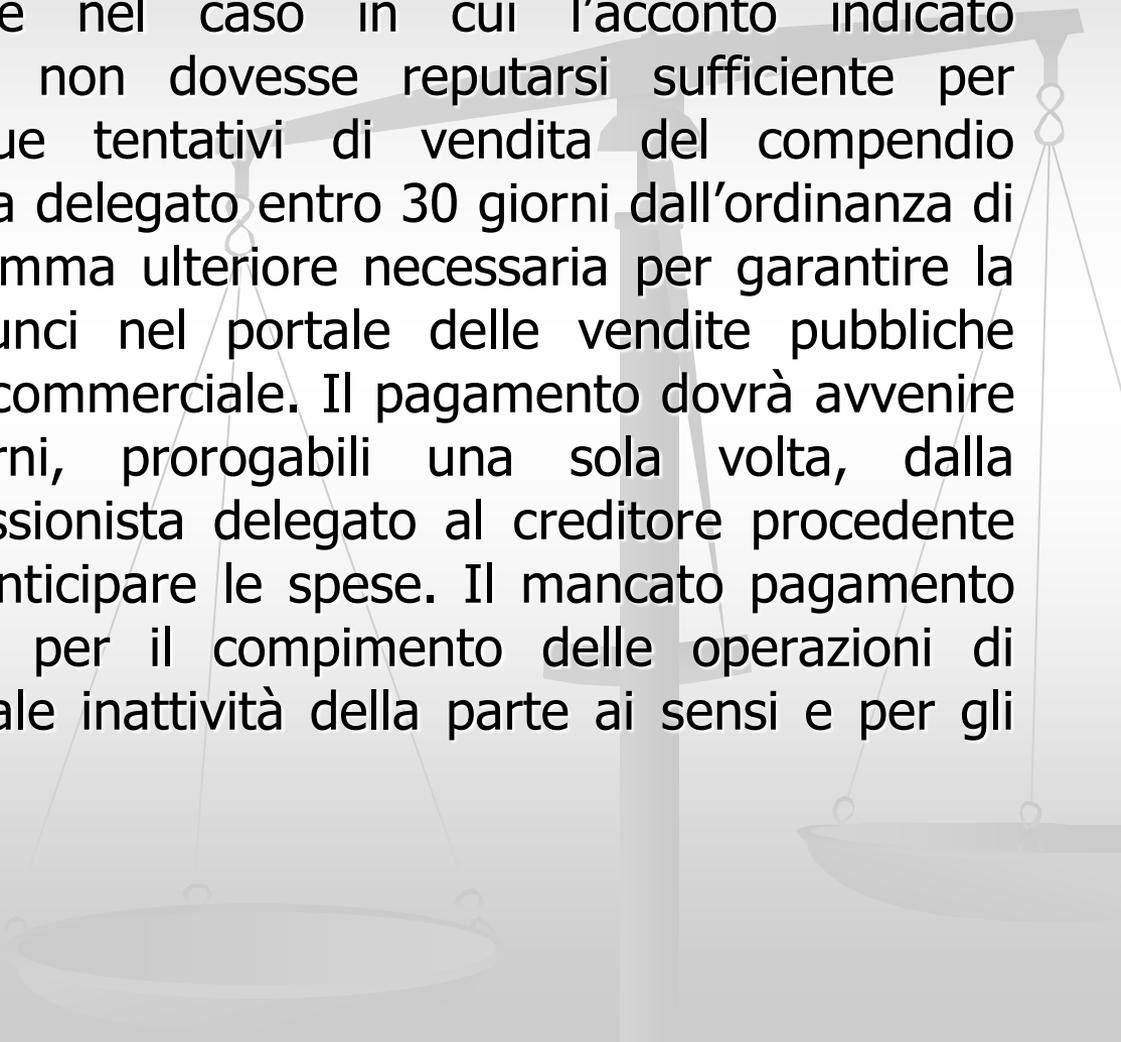
- 1) I termini per il pagamento del fondo spese/acconto sono differenziati sul territorio nazionale;
- 2) Alcuni Uffici (Trib. Lodi. Trib. Santa Maria C.V.) prevedono che entro la data dell'udienza ex art 569 c.p.c. il creditore procedente provveda alla anticipazione delle spese da parte del creditore, come indicato nel decreto 569 c.p.c. (anticipo sul compenso; fondo spese per il pagamento della pubblicità ex art. 490, primo comma, c.p.c. -Portale delle vendite pubbliche- nella misura corrispondente al contributo di cui all'art. 18-bis del D.P.R. n. 115/2002 per ciascun lotto; fondo spese per il pagamento della pubblicità ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. -internet; quotidiano; pubblicità commerciale- e delle spese necessarie per la vendita telematica e, in particolare, delle spese di gestione del conto corrente);

- 
- 3) Alcuni Uffici prevedono che il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite pubbliche sia versato di volta in volta, purchè in tempo utile per effettuare la pubblicità. Altri Tribunali prevedono ex ante il versamento dell'importo per la pubblicazione del PVP per 4 tentativi di vendita e per ciascun lotto in delega
- 4) Alcuni Uffici prevedono espressamente le sanzioni che ne conseguono in caso di omesso o intempestivo pagamento, distinguendo tra mancato pagamento dell'importo previsto per le spese di effettuazione della pubblicità ex art. 490 c.p.c., commi 2 e 3, c.p.c. (pubblicità commerciali obbligatorie e facoltative, se espressamente indicate) e per le spese necessarie per la vendita telematica (in particolare, per le spese di gestione del conto corrente), cui consegue la declaratoria di improcedibilità e tra mancato pagamento del contributo per il PVP, cui consegue la declaratoria di estinzione ex art 631 bis cpc



Trib Ancona prevede "termine di 60 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza, con onere per i delegati di rimettere, senza indugio, il fascicolo al G.E. per gli opportuni provvedimenti e con l'avvertimento che il comportamento omissivo dei creditori muniti di titolo esecutivo in punto di versamento del fondo spese per effettuazione della pubblicità, nel termine assegnato dal giudice, costituisce causa di estinzione della procedura, ai sensi dell'art. 631bis c.p.c."

Trib. Arezzo prevede acconto compenso delegato, fondo spese per pubblicità e 400,00 euro per ciascun lotto per il PVP (tenendo conto di 4 tentativi di vendita) nonché l'avvertimento le somme sono liquidate a pena di improcedibilità della esecuzione entro trenta giorni (termine decorrente dalla richiesta del delegato), avvertendoli che, in caso di omesso versamento, il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. ovvero di improcedibilità della esecuzione (producendo in allegato la comunicazione di sollecito ai creditori);



Trib. Ragusa prevede che nel caso in cui l'acconto indicato nell'ordinanza di delega non dovesse reputarsi sufficiente per assicurare almeno cinque tentativi di vendita del compendio pignorato, il professionista delegato entro 30 giorni dall'ordinanza di delega determinerà la somma ulteriore necessaria per garantire la pubblicazione degli annunci nel portale delle vendite pubbliche nonché per la pubblicità commerciale. Il pagamento dovrà avvenire entro ulteriori 30 giorni, prorogabili una sola volta, dalla comunicazione del professionista delegato al creditore procedente su cui grava l'onere di anticipare le spese. Il mancato pagamento delle somme necessarie per il compimento delle operazioni di vendita sarà valutato quale inattività della parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 630 c.p.c..

Cass. n. 21549 del 27.7.2021: "L'inottemperanza al termine fissato dal giudice dell'espropriazione immobiliare per il versamento di un fondo spese al professionista, cui siano state delegate le operazioni di vendita, impedisce al processo esecutivo di raggiungere il suo scopo e ne legittima la chiusura anticipata, ove il creditore non abbia tempestivamente e preventivamente instato, allegando e provando i relativi presupposti, per la rimessione in termini, neppure potendo giovargli l'invocazione successiva di dubbi o incertezze non sottoposti al giudice dell'esecuzione prima della scadenza di quelli".

Cass. n. 8113 del 14.3.2022: "L'estinzione ex art. 631-bis c.p.c. per omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche presuppone che il termine per la relativa pubblicazione - fissato dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato, o implicitamente desunto dal riferimento dell'art. 490, comma 3, c.p.c., al periodo di "almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte" - sia spirato invano in conseguenza dell'inerzia (o dell'inadempimento) del creditore". La sentenza precisa che solo in presenza di tali presupposti si verifica l'estinzione disciplinata dalla norma, che - in ragione della sua specialità e della tassatività delle ipotesi di estinzione (tipica) - non riguarda fattispecie diverse da quelle previste: la mancata esecuzione delle altre forme di pubblicità della vendita esula dalla portata applicativa dell'art. 631-bis c.p.c. e può, invece, determinare un vizio della vendita forzata o, se rilevata prima di quest'ultima, condurre ad un provvedimento di chiusura anticipata della procedura (v. anche Cass., Ord. n. 9501 del 10/5/2016, seguita, tra le altre, da Cass. Sentenza n. 11116 del 10/6/2020).

SOSPENSIONE FERIALE

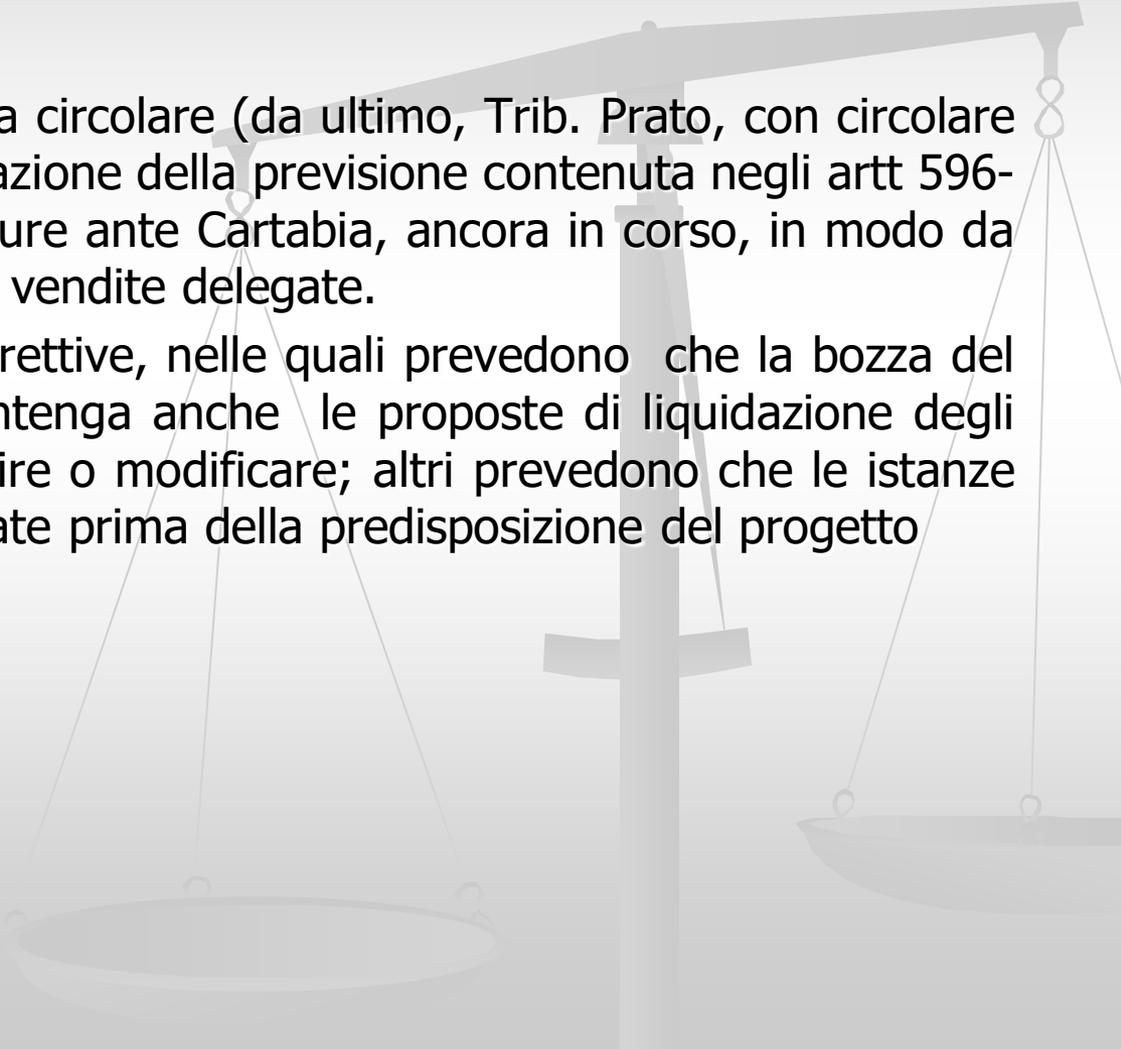
Tribunale Napoli Nord prevede, nella delega ante Cartabia, che “la fissazione delle udienze non potrà avvenire nel periodo compreso tra il 1° aprile ed il 4 maggio di ogni anno (onde evitare che, in caso di aggiudicazione disposta in tale periodo, il termine per il versamento del saldo prezzo venga a scadenza durante il periodo di sospensione feriale)” nonché che “Gli esperimenti di vendita non dovranno essere fissati tra il 1° agosto ed il 15 settembre”

Trib. Torre Annunziata prevede che il professionista delegato non fisserà vendite nel mese di agosto ed effettuerà le richieste di pubblicità ai gestori entro e non oltre il 15 luglio per le vendite fissate a settembre, tenendo conto, altresì, che non potranno essere richiesti servizi ai gestori nel mese di agosto.

FASE DISTRIBUTIVA

Sulla base delle modifiche apportate dal D. Lgs. N. 149/2022 in forza del combinato disposto del nuovo art. 591 -bis, e. 2 n. 12 e del novellato art. 596 c.p.c. si prevede che il professionista delegato provvede alla formazione del progetto di distribuzione "secondo le direttive impartite dal giudice dell'esecuzione" ed alla sua trasmissione a quest'ultimo;

- Alcuni Uffici dispongono già di modelli di progetti di distribuzione, ai quali hanno fatto riferimento nelle circolari
- Trib. Torre Annunziata ha pubblicato, oltre al modello di progetto di distribuzione, anche apposite Linee guida per la redazione del progetto di distribuzione e nell'ordinanza di delega ha dettagliato l'iter procedimentale
- Al fine di garantire la tempestiva predisposizione del progetto di distribuzione, nel termine di 30 giorni dal versamento del saldo prezzo- come previsto dal legislatore - in molti modelli si prevede che già nel verbale di aggiudicazione il professionista delegato assegna termine (normalmente coincidente con il termine per il versamento del saldo prezzo) ai creditori per la trasmissione delle note di precisazione dei crediti nonché le modalità di pagamento e le relative coordinate bancarie



Alcuni Uffici hanno, con apposita circolare (da ultimo, Trib. Prato, con circolare del 5.2.2024) esteso l'applicazione della previsione contenuta negli artt 596-598 c.pc.. anche alle procedure ante Cartabia, ancora in corso, in modo da uniformare la disciplina delle vendite delegate.

Molti Uffici hanno pubblicato direttive, nelle quali prevedono che la bozza del progetto di distribuzione contenga anche le proposte di liquidazione degli ausiliari che il GE può recepire o modificare; altri prevedono che le istanze di liquidazione siano depositate prima della predisposizione del progetto

PROBLEMATICHE APERTE

Il progetto di distribuzione va formato senza necessità di istanza di parte e, dunque, d'ufficio, nel termine di trenta giorni dal versamento del prezzo da parte dell'acquirente. Tale termine è da ritenersi ordinatorio o perentorio?

La dottrina, anche con riferimento alla previgente formulazione normativa, ha ritenuto che non si tratta di un termine decadenziale fissato dalla legge per le parti, ma ha finalità essenzialmente acceleratorie.

Quale è il termine per il deposito dei titoli esecutivi in originale?

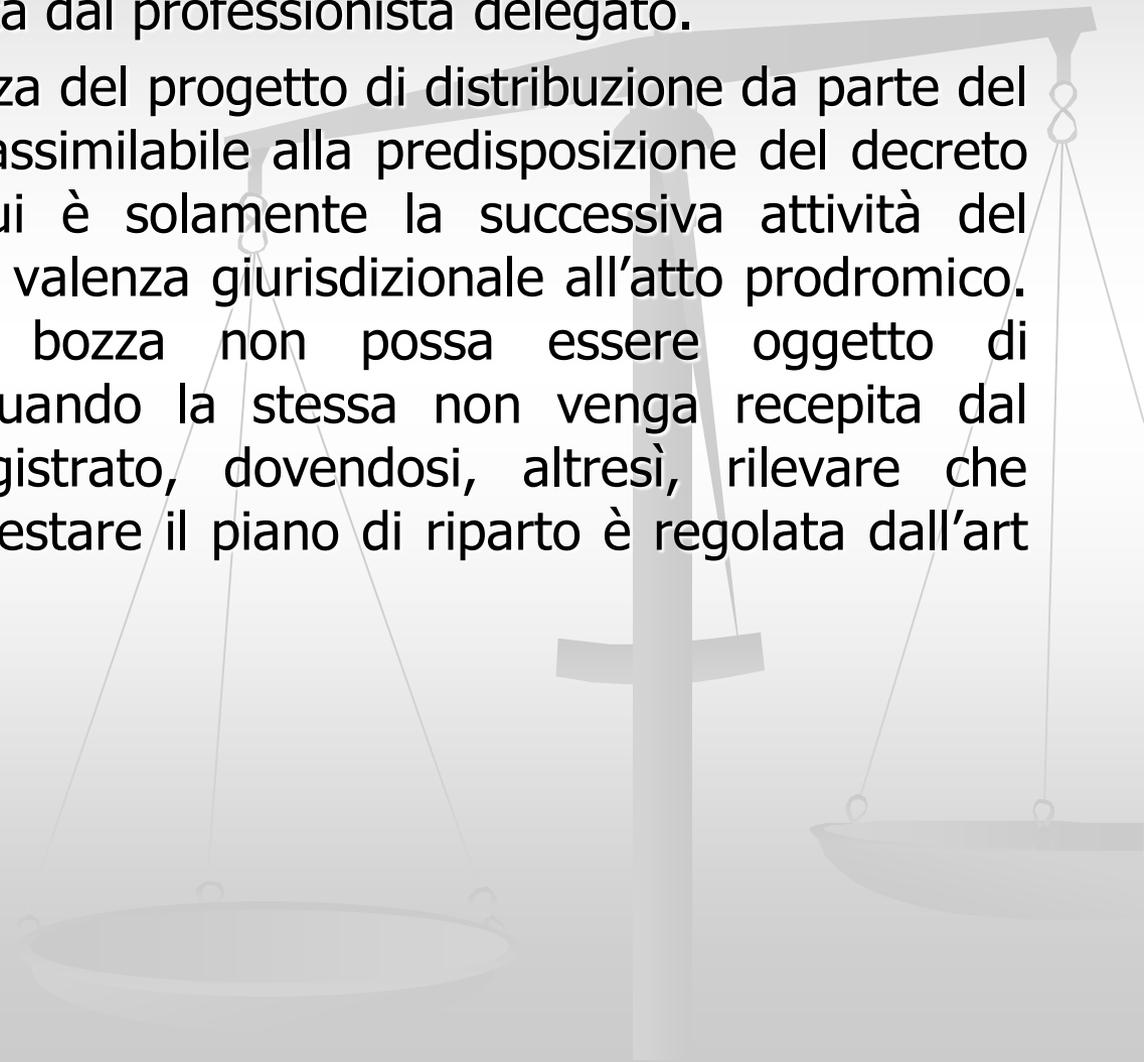
Nella delega è possibile fissare un termine oppure concedere al delegato la possibilità di fissare apposito termine, soccorrendo, al riguardo, la recente ealaborazione giurisprudenziale:

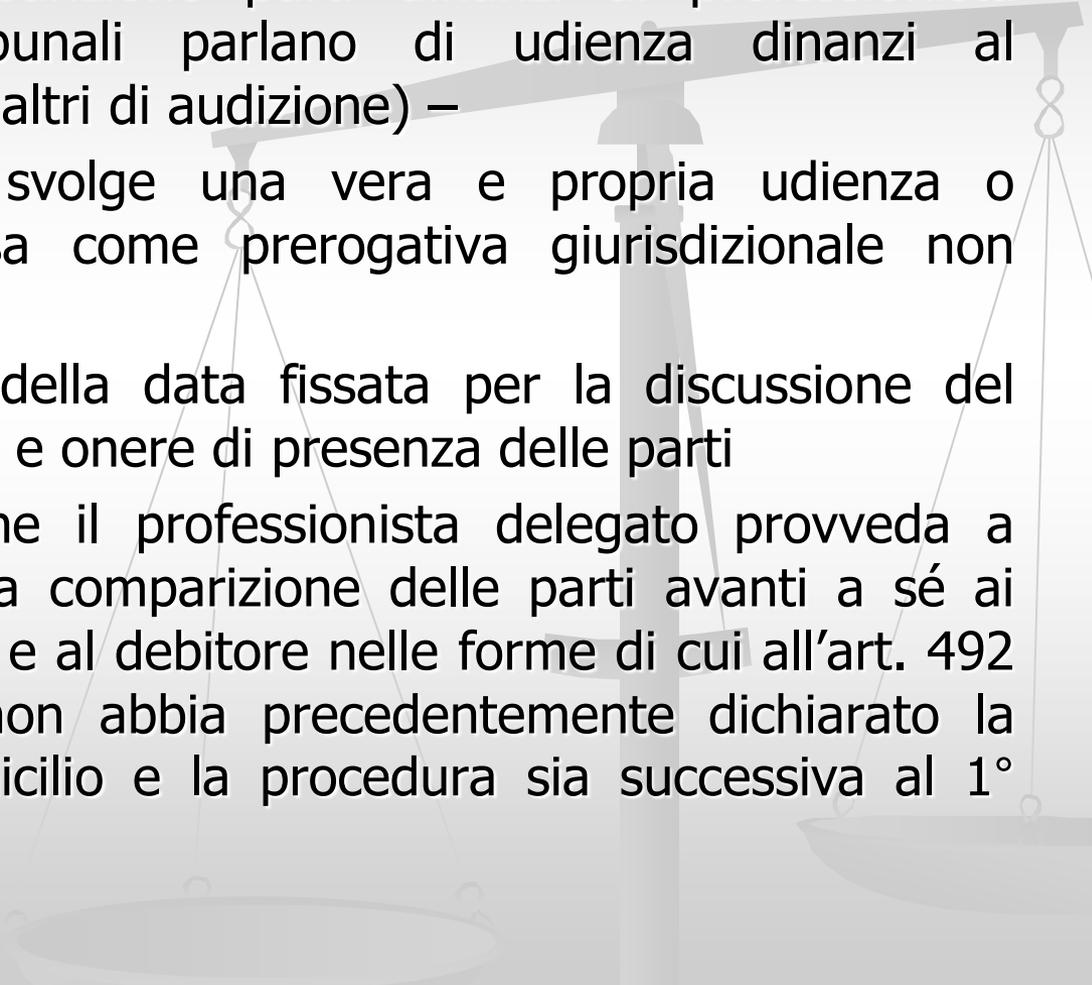
« laddove al momento dell'intervento non sia stata prodotta la copia del titolo stesso spedita in forma esecutiva, cioè l'originale del titolo esecutivo, esso dovrà essere prodotto nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione (o dal professionista delegato da quest'ultimo a tanto autorizzato) ai fini del regolare svolgimento delle attività distributive e, comunque, non oltre il momento in cui venga approvato definitivamente il progetto di riparto» (C. 9412/2023).

Inoltre, è stato sottolineato che «la tensione ad una celere definizione della fase di distribuzione esclude la legittima praticabilità di ogni comportamento (quale l'inottemperanza del creditore alla richiesta, formulata dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato, di produzione di documenti giustificativi dell'azionato credito: Cass. 27/01/2017, n. 2044) che irragionevolmente o ingiustificatamente possa ritardare la realizzazione dell'interesse del ceto creditorio nel suo complesso all'ottenimento della somma ricavata dall'espropriazione» (C. 23482/2023). Dunque, il giudice dell'esecuzione (e lo stesso professionista delegato, se a tanto autorizzato) può ben fissare un termine ai creditori per la produzione in originale dei rispettivi titoli spediti in forma esecutiva (termine che, sebbene non possa dirsi perentorio, va comunque rispettato, salvi impedimenti non imputabili o richieste di proroga motivate anteriori alla scadenza), al fine dell'ordinato svolgimento delle operazioni di predisposizione del riparto (C. 2044/2017).

Natura della bozza depositata dal professionista delegato.

La predisposizione della bozza del progetto di distribuzione da parte del professionista è attività assimilabile alla predisposizione del decreto di trasferimento, per cui è solamente la successiva attività del magistrato a conferire la valenza giurisdizionale all'atto prodromico. Ciò comporta che la bozza non possa essere oggetto di impugnazione, fino a quando la stessa non venga recepita dal provvedimento del magistrato, dovendosi, altresì, rilevare che l'unica modalità per contestare il piano di riparto è regolata dall'art 512 c.p.c.





Udienza/audizione dinanzi al professionista delegato (Tribunale di Milano parla di “comparizione parti dinanzi al professionista delegato”; alcuni Tribunali parlano di udienza dinanzi al professionista delegato, altri di audizione) –

Il professionista delegato svolge una vera e propria udienza o quest’ultima va intesa come prerogativa giurisdizionale non delegabile?

Modalità di comunicazione della data fissata per la discussione del progetto di distribuzione e onere di presenza delle parti

Trib. di Milano dispone che il professionista delegato provveda a “notificare l’invito per la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all’art. 492 c.p.c., ove lo stesso non abbia precedentemente dichiarato la residenza o eletto domicilio e la procedura sia successiva al 1° marzo 2006”;

- Come vanno formalizzate le contestazioni da parte dei creditori e del debitore? Si può disporre la trattazione scritta?
- Modifiche al progetto effettuate con l'accordo dei creditori dinanzi al delegato
- Aspetti innovativi:
- Trib. di Milano prevede che il professionista delegato è tenuto "una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, a depositare entro il giorno successivo il verbale dell'udienza di approvazione, attendere 20 giorni dalla comunicazione del visto del Giudice ed effettuare i pagamenti entro i successivi 7 giorni, prelevando dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra – sia per la parte a carico della procedura, sia per la parte a carico dell'aggiudicatario – e provvedendo a chiudere detto conto, depositando entro 7 giorni dall'effettuazione dell'ultimo pagamento un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte, allegandovi la prova dei pagamenti compiuti, nonché gli estratti conto bancari"
- Trib. Arezzo come Trib. Roma: il professionista delegato predispone la bozza del progetto di distribuzione inviandolo via PEC alle parti ed assegnando loro un termine di 15 giorni per la presentazione di eventuali osservazioni. Qualora ve ne siano, il delegato rimetterà gli atti al G.E. per la fissazione di udienza ex art. 512 c.p.c.; in caso contrario, invece, il delegato trasmetterà il tutto al G.E. di essere ascoltato affinché questi verifichi la correttezza del progetto formato e, quindi, lo depositi ai fini della successiva approvazione. Solo all'esito, il delegato convocherà le parti dinanzi a sé per la loro audizione e per la discussione del progetto, segnalando che la mancata comparizione comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c.

QUESTIONI RELATIVE ALL'ELENCO EX ART 179 TER DISP ATT C.P.C.

Il progressivo ampliamento del ricorso alla delega delle operazioni di vendita ha imposto una rivisitazione delle regole di formazione dei relativi elenchi, con una netta opzione per la valorizzazione dell'aggiornamento professionale degli aspiranti agli incarichi, non solo al momento dell'iscrizione, ma anche successivamente.

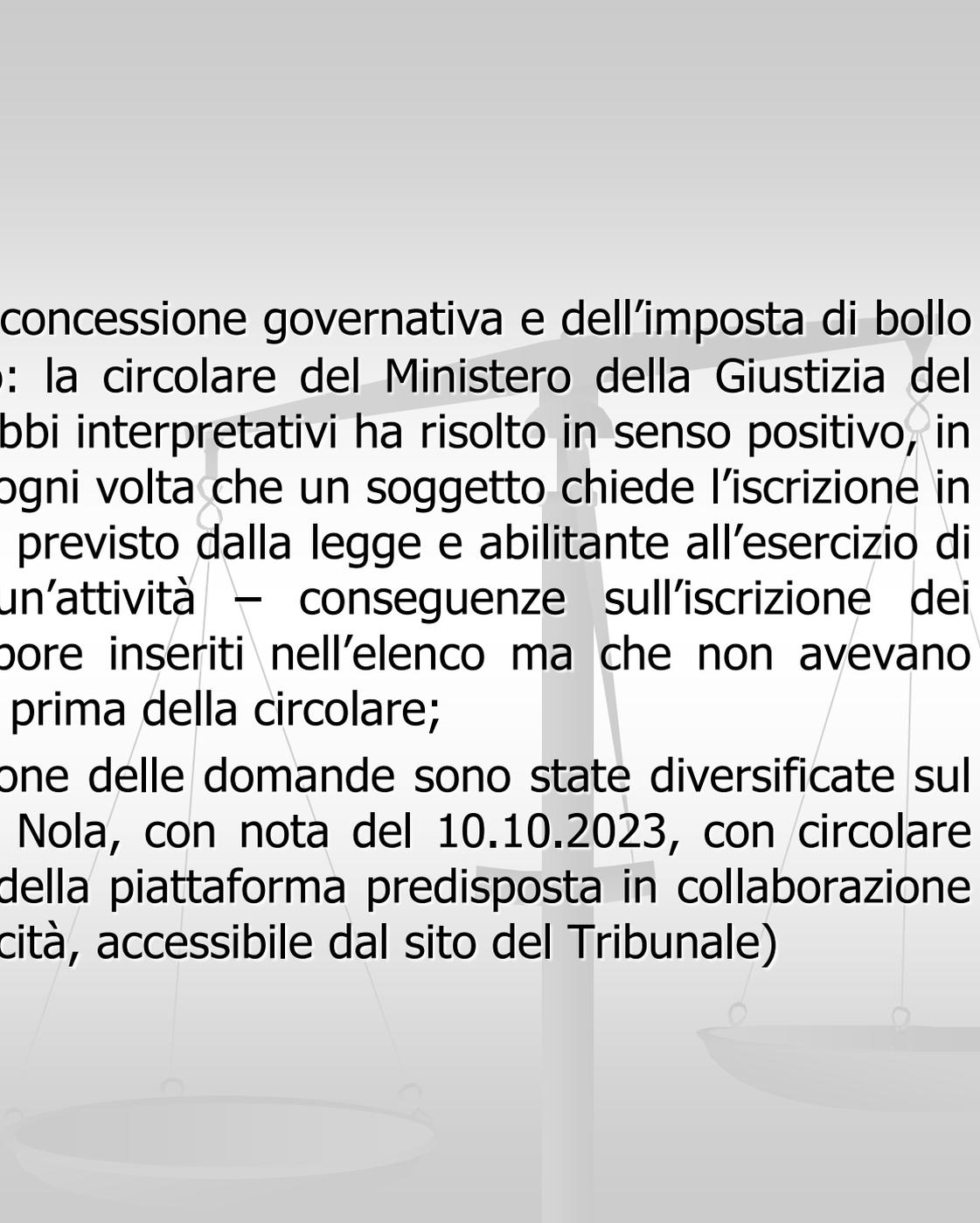
Il d.lgs. n. 149/2022 ha, pertanto, interamente rivisto l'originaria formulazione dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c.: occorre osservare che l'iscrizione nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. costituisce requisito non solo per il conferimento dell'incarico di professionista delegato alla vendita di beni immobili (e beni mobili), bensì ma anche per il conferimento dell'incarico di custode giudiziario, in virtù del richiamo espresso, contenuto nell'art. 559, 2° comma, c.p.c., all'inserimento nel predetto elenco.

Dunque, a decorrere dal 28-2-2023, per i procedimenti esecutivi instaurati successivamente a tale data, l'incarico di custode giudiziario e di delegato ex artt. 534-bis e 591-bis c.p.c. potrà essere conferito ai professionisti iscritti nell'elenco di cui all' novellato art. 179-ter disp. att. c.p.c.

Va segnalato che, in data 8-5-2023, sono state emanate, in attuazione del d.m. n. 144/2015 e succ. mod., le Linee generali per la definizione dei programmi dei corsi di formazione per conseguire il titolo di avvocato "specialista", completandosi, in tal modo, la possibilità di accesso all'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. mediante la realizzazione di tutti i requisiti previsti dalla norma (anche se non in via immediata).

PROBLEMATICHE RELATIVE ALL'ISCRIZIONE NELL'ELENCO

- Il requisito della residenza nel circondario del Tribunale è stato equiparato in molti Uffici al domicilio professionale, secondo la previsione dell'art. 16 della legge 21.12.1999 n. 526 e della circolare del Ministero della Giustizia del 14.3.2000;
- Applicazione dell'art. 17 disp att. c.p.c. " A cura del presidente del tribunale debbono essere assunte presso le autorità di polizia specifiche informazioni sulla condotta pubblica e privata dell'aspirante" (la norma sarebbe applicabile, nella parte in cui l'art 179 ter disp att cpc comma 3 prevede che possono ottenere l'iscrizione nell'elenco i professionisti che sono di condotta morale specchiata, analogamente a quanto previsto dall'art 15 disp att c.p.c.)
- Il quinquennio precedente entro il quale il professionista deve avere svolto non meno di dieci incarichi di delegato alle operazioni di vendita è stato calcolato a ritroso, a partire dalla data di inoltro/deposito della domanda di iscrizione;

- 
- Pagamento della tassa di concessione governativa e dell'imposta di bollo per l'iscrizione nell'elenco: la circolare del Ministero della Giustizia del 27.11.2023 ha risolto i dubbi interpretativi ha risolto in senso positivo, in quanto la tassa è dovuta ogni volta che un soggetto chiede l'iscrizione in un albo, elenco o registro previsto dalla legge e abilitante all'esercizio di una professione o di un'attività – conseguenze sull'iscrizione dei professionisti medio tempore inseriti nell'elenco ma che non avevano provveduto al pagamento prima della circolare;
 - Le modalità di presentazione delle domande sono state diversificate sul territorio nazionale (Trib. Nola, con nota del 10.10.2023, con circolare del ha previsto l'utilizzo della piattaforma predisposta in collaborazione con il gestore della pubblicità, accessibile dal sito del Tribunale)

-Vi sono state differenti interpretazioni relativamente alle modalità di computo del numero delle deleghe rilevanti (la formulazione letterale della norma che si esprime in termini di "incarichi svolti" e non di "incarichi conferiti"): Per Trib. Genova si intende "svolto" un incarico, anche se conferito in precedenza rispetto all'arco temporale sopra indicato, nell'ambito del quale sia stato predisposto ed approvato almeno un progetto di riparto, anche parziale, e sia stato in precedenza redatto un verbale di aggiudicazione di almeno un lotto. Il Trib. ha, pertanto, richiesto agli istanti di produrre per ogni delega prospettata: a) copia del verbale di aggiudicazione di almeno un lotto; b) provvedimento di approvazione del progetto distributivo / piano di riparto o provvedimento equivalente.

- a) per alcuni Uffici hanno rilevanza le deleghe conferite anche in data antecedente al quinquennio ed anche quelle ancora in corso di svolgimento e non ancora concluse, cui abbia fatto seguito - nel periodo temporale di riferimento - il compimento di almeno un atto nella qualità di delegato (relazione preliminare, avviso di vendita, verbale di chiusura delle operazioni di vendita, bozza del decreto di trasferimento, bozza del piano di riparto);
- b) deleghe plurilotto

Problematiche aperte:

- l'art 179 ter disp att c.p.c. comma 6 prevede i requisiti per la conferma dell'iscrizione nell'elenco: la domanda va formulata ogni 3 anni . da quando decorre il termine di 3 anni?
- Il comma 7 prevede che la SSM elabora con cadenza triennale le linee guida generali per la definizione dei programmi dei corsi di formazione e di aggiornamento, sentiti il Consiglio Nazionale forense, il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili ed il Consiglio nazionale notarile: le linee guida del 7.4.2023 sono, quindi, applicabili anche ai corsi per la conferma
- Come si esercita in concreto la facoltà di nominare professionisti iscritti ad altri elenchi del medesimo distretto? Cosa succede se negli altri uffici del distretto non è stato ancora formato l'elenco dei professionisti? E' auspicabile la trasmissione dell'elenco, una volta formato, agli altri uffici del distretto (in mancanza, è sufficiente la pubblicazione degli elenchi sul sito web)?

- Si segnala la circolare dell'8.3.2024 del Trib. Milano che ha riaperto i termine per l'inserimento nell'elenco, tenuto conto del fatto che l'elenco è stato formato a più riprese e della circostanza che alcuni corsi di formazione sono terminati in concomitanza della scadenza del termine precedentemente assegnato, ma ha, poi, fissato al 31.12.2026 la data di scadenza dell'elenco.

L'art. 179 ter disp att. c.p.c. prevede che, ogni tre anni, l'elenco venga revisionato dal Comitato istituito presso la presidenza del tribunale e che, ogni sei mesi, previa audizione dell'interessato, si provveda alla sospensione dall'elenco o, nei casi più gravi o per reiterati inadempimento, alla cancellazione, qualora la delega sia stata revocata in una o più procedure esecutive "in conseguenza del mancato rispetto dei termini per le attività delegate, delle direttive stabilite dal giudice dell'esecuzione o degli obblighi derivanti dagli incarichi ricevuti".

La revoca dell'incarico non comporta più l'automatica esclusione, essendo invece ammesso un sindacato (discrezionale) sulle ragioni della stessa (ferma restando l'impossibilità, per i professionisti cancellati, di essere reinseriti nel triennio in corso e nel triennio successivo). Tuttavia, la revoca in una sola procedura può essere sufficiente per l'irrogazione della sanzione, ove la stessa risulta connotata da gravità.

Va, infine, evidenziato che il legislatore ha modificato, altresì, l'art 179 quater disp att. c.p.c., prevedendo che a nessuno dei professionisti iscritti possano essere conferiti incarichi in misura superiore al 10 per cento di quelli affidati dall'ufficio e dal singolo giudice, in modo tale da garantire un'ampia rotazione dei professionisti iscritti all'elenco, evitando la concentrazione degli incarichi in capo a pochi professionisti. La norma ricalca l'analoga previsione dettata dall'art 23 disp att. c.p.c. relativamente ai consulenti tecnici e recepisce un criterio già indicato in passato dal CSM (Circolare 4.5.2016). È stato, quindi, normato il tendenziale obiettivo della rotazione. Tuttavia, tale obiettivo va conciliato con "l'assenza di danno per l'amministrazione della giustizia": al riguardo, la delibera del CSM del 4.5.2016 ha previsto che i Presidenti dei Tribunali pongano attenzione anche al numero dei professionisti assegnatari degli incarichi in rapporto al numero di quelli iscritti, al fine di evitare che si concretizzino situazioni di iniquità, precisando, tuttavia, che la regola del 10% può essere disattesa "tutte le volte che l'interesse dell'amministrazione della giustizia lo richieda (anche, ad esempio, per una non adeguata professionalità rispetto all'affare specifico degli iscritti nell'elenco non prescelti o per una professionalità specifica del prescelto). Quando sia questo il caso, sarà peraltro bene che il giudice trasmetta al presidente del tribunale il suo provvedimento, dando nel contempo conto dei motivi della scelta compiuta".

Ampliamento dei compiti degli ausiliari e adeguamento dei compensi









































