

TRIBUNALE DI TORINO
sezione esecuzioni immobiliari
sezione seconda civile

ai signori professionisti delegati alle operazioni di vendita
nei procedimenti di esecuzione immobiliare
e nei procedimenti di divisione
e, p.c., agli Ordini professionali interessati

I delegati sono invitati a riprendere le attività che erano state sospese a seguito della pubblicazione del d.l. 83/15, tenendo conto delle nuove indicazioni operative che appare necessario fornire in conseguenza delle intervenute modifiche normative.

L'art. 13 d.l. 83/15 ha modificato diverse norme del codice di procedura civile in materia di esecuzione e l'art. 23, come modificato dalla legge di conversione, stabilisce che la maggior parte delle nuove disposizioni si applichi ai procedimenti pendenti all'entrata in vigore del decreto legge non soltanto nel caso in cui l'ordinanza di delega sia successiva, ma anche nei casi in cui "il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita". Se, dunque, l'ordinanza di delega è stata pronunciata prima del 27 giugno 2015, le precedenti norme troveranno applicazione soltanto per le vendite fissate prima di tale data, mentre i nuovi esperimenti di vendita saranno soggetti alle nuove disposizioni.

Art. 490 c.p.c. – Venuto meno l'obbligo della pubblicazione degli avvisi di vendita sui quotidiani o sui giornali equiparati, i delegati sono fin d'ora autorizzati ad omettere tale forma di pubblicità disposta con ordinanza di delega antecedente al 27.6.2015 se verrà presentata istanza in tal senso dal creditore procedente e dai creditori intervenuti.

Artt. 569 e 571 c.p.c. – Nell'ordinanza di vendita devono essere indicati sia il prezzo base sia l'importo dell'offerta minima, che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c., può essere pari al 75% del prezzo base. Di regola, pertanto, per la prima vendita il prezzo base sarà indicato in misura pari al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., senza applicazione della riduzione del 25%. Per i successivi esperimenti di vendita la riduzione del prezzo base potrà essere determinata anche in misura inferiore al 25%, secondo quanto disposto dall'art. 591 c.p.c..

Artt. 503, 569 e 573 c.p.c. – L'art. 23 d.l. 83/15 ha esteso ai procedimenti pendenti all'entrata in vigore della l. 162/14 l'applicazione della norma che, modificando l'art. 503 c.p.c., ha previsto la vendita con incanto nella sola ipotesi in cui si ritenga probabile che con tali modalità il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

L'art. 573 c.p.c. nel nuovo testo non prevede più la necessità dell'incanto per il caso di mancata adesione degli offerenti alla gara.

Ciò posto, non appare necessario e neppure utile che nell'avviso di vendita sia già prevista la data dell'improbabile vendita con incanto.

Artt. 572 e 573 c.p.c. - All'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte il delegato agirà secondo questi criteri:

- nell'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta per un prezzo maggiore o uguale al prezzo base, questa dovrà essere senz'altro accolta;
- nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita se non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte di diverso importo, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta migliore, individuata in funzione non soltanto del prezzo, ma anche degli altri elementi indicati dal 3° comma dell'art. 573 c.p.c.;
- nell'ipotesi in cui siano state formulate più offerte di diverso importo inferiori al prezzo base, il delegato disporrà la gara sull'offerta migliore soltanto in mancanza di istanze di assegnazione, dovendo altrimenti procedere all'assegnazione;
- nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà direttamente ordinata una nuova vendita.

Artt. 569 e 574 c.p.c. - Nel disporre la vendita il delegato valuterà con la massima prudenza se ricorrano le condizioni per autorizzare il versamento del prezzo a rate; secondo quanto previsto dall'art. 591 *bis* c.p.c., sono di competenza del delegato anche gli adempimenti previsti dall'art. 574 c.p.c. per l'ipotesi di versamento rateale del prezzo.

E' prorogato di tre mesi il termine assegnato per il completamento delle operazioni delegate con le ordinanze pronunciate prima del 27 giugno.

Con l'occasione, poiché si sono nuovamente verificati spiacevoli inconvenienti riguardanti il pagamento dei compensi ad esperti e custodi, si invitano i delegati a controllare, prima di procedere alla distribuzione del prezzo, che siano stati liquidati i compensi spettanti a tutti gli ausiliari.

Ringrazio per la collaborazione e porgo a tutti cordiali saluti.

Torino, 15 settembre 2015

Depositato in cancelleria

Torino, 15 SET 2015

N. CANCELLERIA

Dr. Laura Rosa MEGALE

Il presidente

Dr. Laura Caramello

TRIBUNALE DI TORINO
sezione esecuzioni immobiliari
sezione seconda civile

ai signori professionisti delegati alle operazioni di vendita
nei procedimenti di esecuzione immobiliare
e nei procedimenti di divisione
e, p.c., agli Ordini professionali interessati

Con la ripresa delle attività che erano state sospese a seguito della pubblicazione del d.l. 83/15, sono emerse alcune questioni che rendono necessario correggere ed integrare alcune delle indicazioni operative contenute nella comunicazione 15 settembre 2015.

Art. 490 c.p.c. – I delegati sono autorizzati ad omettere la pubblicità sui quotidiani o giornali equiparati disposta con ordinanza di delega antecedente al 27.6.2015, qualora il creditore onerato dei costi della pubblicità formuli istanza in tal senso mediante atto depositato in via telematica o mediante dichiarazione all'udienza davanti al delegato, salvo che con le stesse modalità altro creditore chieda la pubblicità impegnandosi ad anticiparne il costo. Se sarà necessario procedere ad ulteriore esperimento di vendita, il delegato disporrà la pubblicità sui giornali soltanto a fronte dell'istanza di un creditore che si impegni al pagamento.

Per le procedure nelle quali l'ordinanza di delega è successiva al 27.6.2015 il delegato procede secondo quanto indicato dal GE. Eventuale istanza di modifica delle disposizioni riguardanti la pubblicità dovrà essere presentata al giudice.

L'affissione all'albo del Tribunale dovrà essere eseguita fino a quando non verrà sostituita dall'inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche.

Artt. 569 e 571 c.p.c. – Nell'ordinanza di vendita devono essere indicati sia il prezzo base sia l'importo dell'offerta minima, che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c., è pari al 75% del prezzo base. Di regola, pertanto, per la prima vendita il prezzo base sarà indicato in misura pari al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., senza l'applicazione della riduzione del 25% indicata nella relazione dell'esperto redatta secondo le precedenti istruzioni. Per i successivi esperimenti di vendita la riduzione del prezzo base potrà essere determinata anche in misura inferiore al 25%, secondo quanto disposto dall'art. 591 c.p.c..

Artt. 572 e 573 c.p.c. – All'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte il delegato agirà secondo i seguenti criteri:

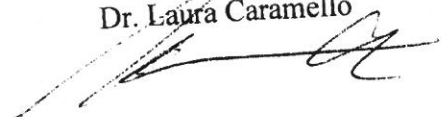
- nell'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta per un prezzo maggiore o uguale al prezzo base, questa dovrà essere senz'altro accolta;
- nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta inferiore al prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita se non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte di diverso importo, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta migliore;

- nell'ipotesi in cui all'esito della gara l'offerta sia maggiore o uguale al prezzo base il delegato procederà all'aggiudicazione;
- nell'ipotesi in cui all'esito della gara l'offerta sia inferiore al prezzo base, il delegato procederà all'aggiudicazione al miglior offerente soltanto in mancanza di istanze di assegnazione, dovendo altrimenti procedere all'assegnazione;
- se gli offerenti non aderiscono alla gara e la miglior offerta è pari o superiore al prezzo base o, essendo inferiore, non vi sono istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione a favore del miglior offerente individuato in relazione al prezzo o, se il prezzo è lo stesso, in relazione alla cauzione prestata o in relazione al termine di pagamento; se le offerte sono uguali in relazione a tutti questi elementi, l'aggiudicazione verrà pronunciata a favore del primo offerente, risultando perciò necessario annotare sulle buste il giorno e l'ora della presentazione;
- nel caso in cui non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione sarà direttamente ordinata una nuova vendita, a meno che ricorra l'ipotesi prevista dall'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

Appare opportuno invitare i professionisti delegati a redigere l'avviso di vendita in modo sintetico, fornendo soltanto le informazioni necessarie. In particolare si raccomanda di non riportare le indicazioni riguardanti le diverse situazioni che si possono presentare nella fase di esame delle offerte; tali indicazioni, se inserite nell'avviso, rischiano di far sembrare complicato ciò che è semplice e, quindi, di rendere all'apparenza necessario l'ausilio di chi si presenta come esperto nel settore. Sarebbe inoltre utile che negli avvisi di vendita, oltre ad essere messo in evidenza che non è previsto alcun compenso di mediazione, si desse risalto a tutte le fonti di informazioni alle quali è possibile accedere senza spese: il delegato, il custode e lo sportello informativo del Tribunale.

Ringrazio per la collaborazione e porgo a tutti cordiali saluti.
Torino, 28 ottobre 2015

Il presidente
Dr. Laura Caramello



28/10/2015
R. LANCETTI

