



ORDINE DEGLI AVVOCATI DI ALESSANDRIA

Alessandria, 27 aprile 2020

Ill.mo Sig.
PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Osservazioni relative alle istruzioni ai delegati alle vendite

Il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Alessandria, presa visione delle “*Istruzioni ai Delegati per le attività di vendita*” impartite dal Tribunale di Alessandria in data 22.4.2020 e ricevute a mezzo PEC in pari data, ritiene innanzitutto che tali direttive riguardino, per il periodo successivo all'11 maggio p.v., l'assetto delle udienze relative alle procedure di vendita, e comunque attività che sono equiparate a quelle dei Giudici dell'esecuzione, e sottoposte allo stesso regime, a sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e delle norme dallo stesso richiamate, per cui avrebbero dovuto essere soggette all'interlocuzione preventiva con questo Consiglio, a sensi degli artt. 83, commi 6 e 7 del D.L. 18/2020 e 36, comma 1, del D.L. 23/2020.

Non si nasconde altresì l'imbarazzo a fronte di richieste di chiarimenti pervenute dai Colleghi, che hanno preso visione delle istruzioni, pubblicate sul sito del Tribunale prima di essere inviate a questo Consiglio.

Anche a prescindere da ciò, un preventivo confronto con questo Consiglio sarebbe stato quantomeno opportuno e comunque, come riteniamo, proficuo, nell'ottica del costante rapporto di confronto che collaborazione tra i soggetti istituzionali che, da parte di questo Consiglio, non è mai venuto meno.

Quanto sopra premesso, anche alla luce delle indicazioni pervenute dai Colleghi che svolgono l'incarico di Professionista Delegato alla vendita e Custode giudiziario, si espongono, di seguito, alcune osservazioni, alla luce delle quali questo Consiglio ritiene opportuna una revisione del citato documento in più punti.

**I) RINVIO, DI TUTTI GLI ESPERIMENTI FISSATI NEL PERIODO
9.3.2020 – 31.7.2020 AD UN GIORNO DEL MESE DI OTTOBRE 2020
(paragrafo 1).**

1) Si evidenzia preliminarmente che, pur trattandosi, di fatto, di un semplice rinvio, il medesimo debba essere formalmente qualificato come fissazione di un nuovo esperimento di vendita, con tutte le conseguenti incombenze del caso a carico del Professionista Delegato (nuova pubblicità, nuove notifiche etc.).

2) Non risulta altresì specificato - ma si auspica in una risposta positiva in tal senso - se il prezzo base d'asta debba ritenersi invariato rispetto alla precedente vendita fissata e poi sospesa.

3) La fissazione, nel solo mese di ottobre 2020, tutti gli esperimenti fissati per il periodo 9.3.2020 – 31.7.2020 risulta concretamente ed oggettivamente inattuabile, anche in considerazione del fatto che molti Professionisti Delegati tengono le vendite nell'aula al piano terra del Tribunale in dotazione di questo COA, utilizzata anche per gli incontri di mediazione: presumibilmente tale aula (che comunque appare più consona alla funzione istituzionale svolta), in considerazione dell'emergenza sanitaria, verrà maggiormente utilizzata da quei Colleghi che, all'interno dei propri studi, non dispongono di spazi così ampi da poter garantire il distanziamento sociale, soprattutto per quelle procedure (di fatto molte) in cui saranno presenti parecchi offerenti.

Ciò porterà, in alcuni casi, a dover richiedere anche la disponibilità all'utilizzo di aule più grandi, considerata l'effettiva capienza anche della predetta sala.

4) La fissazione di tutte le vendite nello stesso mese rischia altresì di ridurre le possibilità di vendita, dal momento che, fatta eccezione per quei pochi soggetti titolari di ampia liquidità, la maggior parte degli offerenti potrà effettuare solo un'offerta nell'arco del mese rinunciando ad altre procedure. Tale problematica si porrà anche con riferimento al calendario 2021 e 2022.

5) Da ultimo, la fissazione delle vendite nell'arco del solo mese di Ottobre renderà oggettivamente impossibile ai Delegati accompagnare i visitatori presso gli immobili nel rispetto di un calendario di orari che evitino il contatto diretto tra i potenziali interessati, fornire a questi ultimi tutte le informazioni necessarie sull'immobile e le istruzioni per la formalizzazione delle offerte.

II) RIFIUTO DELLE OFFERTE GIA' PRESENTATE (paragrafo 2)

La decisione del Tribunale, che rappresenta un radicale mutamento di orientamento sul punto rispetto alla precedente circolare del 15.4.2020, determina un onere per l'offerente di costi e lungaggini inutili, che potrebbero portarlo a non rinnovare l'offerta.

Sarebbe parso, invece, più opportuno invitare formalmente l'offerente al ritiro dell'offerta, entro un certo termine, decorso il quale ritenere valida la stessa. Offerte segrete già presentate non potrebbero infatti incidere su procedure che saranno, di fatto, meramente rinviate (pur con la formale fissazione di un nuovo esperimento), considerato che il nuovo bando dovrà richiamare (presumibilmente) il precedente e concepirsi, di fatto, come atto di

rinvio di vendita già in essere, pure se rinnovato negli adempimenti pubblicitari.

III) INCOMBENZE GRAVANTI SUI PROFESSIONISTI DELEGATI NEL PERIODO SUCCESSIVO ALL'11.5.2020 (paragrafo 3).

La previsione, a carico dei Professionisti Delegati, di tutte le incombenze indicate al **paragrafo 3**), anche in relazione a quanto previsto al precedente **paragrafo 1**) ed in considerazione della calendarizzazione delle vendite come disciplinata al successivo **paragrafo 4**), rischia di congestionare pesantemente l'operato degli stessi, i quali, lo ricordiamo, sono, prima di tutto, Avvocati e dovranno adempiere anche ad altre incombenze conseguenti agli incarichi professionali ricevuti dai clienti.

Ciò premesso:

1) Considerata la permanenza dello stato di emergenza, i tempi concessi per sottoporre tempestivamente al Giudice eventuali circostanze che siano di ostacolo alla vendita, nonché la successiva risoluzione delle eventuali problematiche in tempi utili per inviare la gestione della pubblicità entro il mese di Luglio 2020, non risultano oggettivamente praticabili, non tenendo conto che, nella migliore delle ipotesi, la situazione emergenziale si protrarrà anche dopo l'11 maggio con ripercussioni e limitazioni nello svolgimento dell'attività professionale degli Avvocati i quali, lo ricordiamo, al pari di ogni altra cittadino, non possono e non vogliono in nessun modo rinunciare alla prioritaria tutela del diritto alla salute proprio e dei propri congiunti.

2) La richiesta di integrazione del fondo spese, quand'anche inviata immediatamente, non sarà presumibilmente evasa positivamente nei tempi indicati, anche in considerazione delle attuali modalità di svolgimento delle attività lavorative dei dipendenti degli Istituti di credito o, comunque, delle società che hanno promosso le singole procedure esecutive.

3) La predisposizione di bozze di riparto parziale relativamente alle procedure sul cui conto sia, ad oggi, depositata una somma superiore ai 10.000,00 euro, in assenza di formale richiesta dei creditori, rappresenta un'incombenza esperibile anche nel prosieguo della procedura, dovendo dare, al momento, il Professionista Delegato, la priorità all'espletamento delle incombenze necessarie alla fissazione delle nuove vendite. Peraltro, tali riparti dovrebbero poi essere approvati in udienze che, allo stato, dovrebbero essere comunque fissate in un momento successivo al fine di garantire il rispetto delle disposizioni in tema di distanziamento sociale.

4) Non risulta specificato se la somma di 10.000,00 euro ivi indicata debba riferirsi alle somme derivanti dall'aggiudicazione o se rilevino anche, a tal fine, quelle derivanti dall'eventuale incasso di canoni di locazione, depositati comunque pur sempre su uno dei conti correnti intestati alla procedura.

5) La predisposizione di un riparto parziale non consentirebbe di proporzionare le spese in prededuzione in modo equo e corretto sui vari lotti, in particolare quando il riparto del ricavato dei singoli lotti segue regole di graduazione differente tra i vari creditori (osservazione sulla quale, stando a quanto riferito da

alcuni Professionisti Delegati, concordava anche la stessa Dr.ssa Brera ancora lo scorso mese di Gennaio).

IV) CALENDARIZZAZIONE DELLE VENDITE ED INCOMBENZE AD ESSA CONNESSE (paragrafi dal n. 4 al n. 10).

1) Fermo restando il rispetto delle tempistiche indicate dal gestore per la ricezione del materiale necessario all'esperimento della necessaria pubblicità, si evidenzia come la calendarizzazione, così come prevista ai **paragrafi 4) e 5)**, appaia oggettivamente impossibile da rispettare, tenuto non solo delle incombenze alle quali il Professionista Delegato sarà chiamato ad adempiere, ma anche in considerazione delle peculiarità delle singole procedure esecutive e delle oggettive tempistiche di versamento delle eventuali integrazioni dei fondi spese da parte dei soggetti obbligati; tempistiche che, a prescindere dal momento in cui viene inviata la richiesta da parte del Professionista Delegato, non sono certo rapide in considerazione dei meccanismi di contabilità interna degli Istituti di credito o delle società che hanno promosso le procedure esecutive.

2) Del pari, la fissazione delle vendite nei termini indicati, crea ai Professionisti oggettive e notevoli problematiche di coordinamento nella gestione delle visite da parte dei potenziali acquirenti i quali, molto spesso, richiedono di visitare gli immobili in fasce orario molto simili, con conseguente impossibilità di evitare che i singoli interessati si incontrino presso l'immobile.

3) La possibilità per il Giudice di effettuare un agevole controllo sull'operato dei Professionisti, che pare ispirare tale previsione, può essere realizzata con l'obbligo (già, peraltro, adempiuto), per il Professionista, di relazionare il Giudice sull'esito della vendita mediante semplice deposito del relativo verbale. Ciò consentirebbe, tra l'altro, ai Professionisti di calendarizzare le vendite sulla base delle rispettive agende, pur nel rispetto del termine di 4 mesi l'una dall'altra.

4) Quanto alla fissazione degli esperimenti di vendita successivi di cui al **paragrafo 6)**, premesso che è prassi comune dei Professionisti Delegati provvedere tempestivamente alla fissazione di nuovi esperimenti di vendita a seguito di asta deserta, nel rispetto del calendario fornito dal gestore della pubblicità, si ritiene quantomeno inopportuno richiamare i Professionisti Delegati alla tempestività nell'espletamento delle incombenze - tempestività che, in ogni caso, viene dagli stessi osservata non solo in ossequio all'obbligo professionale assunto, ma anche per intuitive ragioni di carattere economico, viste le tempistiche di liquidazione dei compensi - nell'ambito di un provvedimento emanato unilateralmente in una situazione di carattere emergenziale.

5) Quanto all'anticipazione del fondo spese di cui al **paragrafi 7) e 8)**, non pare opportuno far gravare tale obbligo su tutti i creditori, anche intervenuti, creando così una confusione ed un rimpallo di responsabilità ingiustificato tra gli stessi con conseguenti inevitabili ritardi.

6) La previsione della restituzione al creditore del fondo spese inutilmente versato senza attendere il riparto del ricavato della vendita sottopone, in concreto, il Professionista Delegato al rischio di dover anticipare le spese di custodia (quali, a titolo esemplificativo, quelle per la sostituzione della serratura e per lo

sgombero degli immobili), attendendo, poi, i tempi di erogazione dei compensi da parte degli Istituti di credito e/o società obbligate a tali pagamenti.

V) CALENDARIZZAZIONE DEI TERMINI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE (paragrafo 11).

1) Come già evidenziato in precedenza, la predisposizione, da parte del Professionista, di un rendiconto sintetico sull'esito della vendita (**paragrafo 11a**) può essere tranquillamente sostituita dall'incombente, meno impegnativo, ma parimenti efficace e, di fatto, già attuato, del deposito del verbale di vendita nel fascicolo telematico. Peraltro, l'inutilità del deposito del rendiconto in tale momento appare chiara anche in considerazione del fatto che all'aggiudicazione può far seguito anche il mancato versamento del saldo prezzo del termine di 120 giorni, con tutte le conseguenze processuali note.

2) Si ritiene, poi, superfluo gravare il Custode dell'onere di depositare, sempre con le scadenze indicate al **paragrafo 11°**), un rendiconto, seppur sintetico, soprattutto laddove non siano intervenute modificative rispetto al precedente rendiconto.

3) Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo (**paragrafo 11b**) deve essere considerato indicativo quale termine massimo per il suddetto adempimento, considerato che, frequentemente, il saldo prezzo viene versato molto tempo prima del decorso di tale termine o, addirittura, in alcuni casi è lo stesso aggiudicatario a richiedere la concessione di un termine inferiore al fine di dare rapido impulso alla predisposizione del decreto di trasferimento.

4) In caso di applicazione dell'art. 41 TUB, poi, i 90 giorni per il deposito della bozza del decreto di trasferimento (**paragrafo 11c**) devono necessariamente decorrere dalla data del deposito telematico della quietanza del creditore fondiario.

VI) RENDICONTO (paragrafo 12).

Quanto al rendiconto di cui al **paragrafo 12)**, non si comprende se il medesimo sostituisca le relazioni semestrali e, in ogni caso, non risulta specificato alcun riferimento all'eventuale ulteriore attività di liberazione dell'immobile da parte del Custode.

VII) COMPENSI (paragrafo 13).

In merito alla liquidazione dei compensi riconosciuti in favore di Professionisti Delegati e Custodi, questo Consiglio non può esimersi dal rilevare come, a fronte del notevole aggravamento di incombenze che verranno a gravare sui predetti Professionisti, sia stata letteralmente "*ufficializzata*" la già applicata, ma non condivisibile, prassi della decurtazione dei compensi in misura pari al 50% per le procedure – che rappresentano, di fatto, quasi la totalità – in cui il prezzo di aggiudicazione sia inferiore ad € 30.000,00:

Chiediamo che tale disposizione sia rivista, in conformità all'esigenza di un maggior riconoscimento della dignità professionale dei Colleghi che svol-

gono attività di delegati alle vendite e custodi, anche in considerazione delle differenti prassi applicate presso la gran parte dei Tribunali italiani.

Occorrerà, dunque, rivedere i termini di applicazione della decurtazione riducendo notevolmente il riferimento al prezzo di aggiudicazione (a titolo meramente esemplificativo, se si applicasse la riduzione del 50% ai casi in cui il prezzo di aggiudicazione sia inferiore a 15.000,00 Euro, si rispetterebbero comunque le Direttive di cui all'art. 2 comma 5 del DM 227/2015 - decreto, il predetto, che subordina la maggiorazione o la decurtazione del compenso esclusivamente alla maggiore o minore complessità dell'incarico la quale non dipende, a sua volta, dal prezzo di aggiudicazione - con maggiore rispetto per la dignità dei singoli Professionisti); la determinazione dei compensi dovrà, dunque, essere maggiormente adeguata alla effettiva attività svolta nelle singole procedure, tenendo conto di una serie di fattori di riferimento, quale il numero degli esperimenti di vendita effettuati, il numero dei lotti etc., e non con una rigida e miope applicazione di una tabella di valori.

Quanto alle modalità di inoltro delle richieste di liquidazione dei compensi a seguito della vendita, si evidenzia che, di fatto, in caso di vendita dei singoli lotti, il Professionista Delegato provvede già alla richiesta di liquidazione del compenso al fine di poter restituire all'aggiudicatario l'eventuale eccedenza sulle anticipazioni per le spese di trasferimento; anticipazione in merito alla quantificazione della quale occorrerebbe un chiarimento circa la percentuale da richiedere all'aggiudicatario, onde garantire l'uniformità dell'operato dei Professionisti Delegati.

Da ultimo, ma non certo per importanza, si evidenzia, ancora una volta, la necessità di garantire la corretta applicazione dell'art. 179 *quater* disp. att. c.p.c. rispetto del criterio sia della equa distribuzione degli incarichi tra tutti gli iscritti nell'elenco ufficiale comunicato da questo Consiglio, sia della prossimità territoriale, anche al fine di non imporre ai Custodi lunghi spostamenti per raggiungere il luogo di ubicazione degli immobili pignorati, che potrebbero essere facilmente evitati nominando un Professionista operante in un territorio prossimo ai predetti immobili.

Restiamo a disposizione, per ogni collaborazione occorrente, porgendo cordiali saluti.

Il Presidente
Avv. Paolo Ponzio

