



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

ISTRUZIONI AI DELEGATI PER LE ATTIVITA' DI VENDITA

I giudici assegnati al gruppo competente in materia di esecuzioni immobiliari,

Premesso che:

- l'art. 83 d.l. 18/2020 ha disposto il rinvio di ufficio di tutte le udienze fissate dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020, salvo eccezioni che non riguardano le procedure esecutive, e sospeso il decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali diversi da quelli espressamente previsti (eccezioni tra le quali non rientrano le procedure esecutive e concorsuali), chiarendo che "si intendono pertanto sospesi, per la stessa durata, i termini stabiliti per la fase delle indagini preliminari, per l'adozione di provvedimenti giudiziari e per il deposito della loro motivazione, per la proposizione degli atti introduttivi del giudizio e dei procedimenti esecutivi, per le impugnazioni e, in genere, tutti i termini procedurali";
- l'art. 36 d.l. 23/2020 ha prorogato fino al 11.5.2020 la sospensione dei termini disposta dall'art. 83 d.l. 18/2020;
- la sospensione dei termini processuali comporta sia che i termini già decorrenti alla data del 9 marzo siano sospesi per il periodo di 38 giorni, sia che - per i termini il cui decorso sarebbe iniziato nel periodo di sospensione - il decorso inizi dal 12 maggio, e al riguardo, l'art. 83 co. 2 prevede espressamente che "ove il decorso del termine abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo. Quando il termine è computato a ritroso e ricade in tutto o in parte nel periodo di sospensione, è differita l'udienza o l'attività da cui decorre il termine in modo da consentirne il rispetto".

Ritenuto che:

- tra i termini sospesi rientra anche quello previsto dall'art. 569 co. 3 c.p.c. per la presentazione delle offerte nelle procedure di esecuzione immobiliare, in quanto, pur non disconoscendo l'esistenza di opinioni contrarie, tale tesi appare preferibile sia perché la norma riguarda "tutti i termini procedurali" sia perché appare coerente con la ratio della disposizione in esame, posto che tutte le attività che presuppongono la presentazione di un'offerta (visita dell'immobile, ricerca di finanziamento, contatti con professionisti che assistano nello svolgimento della procedura) non paiono compatibili con le esigenze di distanziamento sociale che la norma mira ad assecondare;
- di conseguenza appare estremamente improbabile che, con riguardo ai tentativi di vendita fissati nel periodo compreso tra il 12 maggio e il 31 luglio 2020 possa essere rispettato il termine di novanta giorni per la presentazione delle offerte (circostanza ipotizzabile solo per le vendite pubblicate con largo anticipo rispetto alla data del 9 marzo);

- inoltre, l'attuale stato di incertezza circa il perdurare dei limiti alla mobilità e degli obblighi di distanziamento sociale rende probabilmente problematico lo svolgimento in sicurezza anche di quelle procedure per cui, pur tenuto conto della sospensione, sarebbe rispettato il termine dei 90 giorni;
- in ogni caso, anche per tali procedure, appare estremamente improbabile che nei mesi immediatamente successivi alla ripresa delle attività le condizioni del mercato immobiliare consentano di sviluppare una reale concorrenza sugli immobili in vendita;
- al fine di recuperare le perdite di efficienza del sistema nel suo complesso, appare necessario razionalizzare le modalità di futura gestione delle procedure, sincronizzando e calendarizzando le attività di competenza dei delegati, in modo da svolgere il maggior numero possibile di esperimenti di vendita entro la fine dell'anno 2021;
- questo costituisce anche l'occasione per razionalizzare e uniformare sotto altri profili la gestione delle procedure;

Per questi motivi, IMPARTISCONO ai professionisti delegati le ISTRUZIONI che seguono:

- 1) Tutti gli esperimenti di vendita fissati dal 9.3.2020 al 31.7.2020 saranno rinviati ad un giorno del mese di ottobre 2020.
- 2) Poiché in questo modo decorrerà il termine di irrevocabilità dell'offerta previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte eventualmente ricevute per vendite già fissate fino a luglio, e rinviate, dovranno essere rifiutate, e le cauzioni ricevute dovranno essere restituite (tale disposizione sostituisce quella prevista nella Circolare del 15.4.2020).
- 3) Nel periodo immediatamente successivo al 11.5.2020 (e sin d'ora ove possibile) ogni delegato dovrà verificare lo stato dei fascicoli che ha in gestione, al fine di:
 - sottoporre tempestivamente al giudice eventuali circostanze che siano di ostacolo alla vendita, al fine di risolvere le stesse in tempo utile per poter esperire la vendita nel mese di ottobre (si ricorda a tutti che a tale fine il materiale dovrà essere inviato al gestore della pubblicità entro il mese di luglio, secondo il calendario predisposto dallo stesso gestore);
 - in particolare, verificare anche la capienza del fondo spese, la cui integrazione dovrà essere chiesta immediatamente al fine di assicurare poi un congruo termine per il versamento da parte del creditore onerato;
 - rimettere al giudice tutte le procedure in cui il prossimo tentativo di vendita debba essere svolto con prezzo a base di asta inferiore ad € 10.000, o in cui comunque la risalenza dell'iscrizione, la mancanza di manifestazioni di interesse o altre circostanze rendano improbabile la fruttuosa prosecuzione;
 - procedere a depositare bozze di riparto parziale in ogni procedura sul cui conto sia ad oggi depositata una somma superiore ai 10.000 euro;
 - provvedere a tutti gli adempimenti necessari al trasferimento di proprietà degli immobili già aggiudicati.
- 4) Lo svolgimento delle vendite nel mese di ottobre consentirà poi di impostare un serrato calendario di vendite anche per il 2021, anno nel quale in tutte le procedure dovranno essere svolti inderogabilmente tre tentativi di vendita a distanza di quattro mesi l'uno dall'altro, nei mesi di marzo, luglio e dicembre (tale sistema diventerà la prassi dell'ufficio anche negli anni successivi, e quindi per il 2022: la 1° vendita sarà svolta nel mese di aprile, la 2° vendita nel

mese di settembre; per il 2023: la 1° vendita nel mese di gennaio, la 2° vendita nel mese di maggio, la 3° vendita nel mese di ottobre, etc.).

- 5) Si ritiene che la calendarizzazione definita al punto 4 consenta: a) il recupero entro il 2021 dei mesi di inattività forzata che stanno caratterizzando il periodo in corso, nonché in generale b) la possibilità per i delegati di impostare in modo tempestivo e razionale la loro attività, evitando i tempi morti, c) la possibilità per i giudici di operare un controllo efficace sull'andamento delle procedure, d) la possibilità per gli interessati/investitori di conoscere in un arco temporale ristretto tutta l'offerta immobiliare del Tribunale.

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

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

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

- 7) Di conseguenza, il delegato dovrà curare che il fondo spese necessario per la vendita da fissare sia sufficiente ad affrontare le spese di pubblicità già prima che sia esperito negativamente il tentativo di vendita immediatamente prossimo e già fissato, chiedendone l'integrazione almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita già fissato (per esempio, se la prossima vendita è fissata al 15 ottobre e il fondo spese non copre le spese necessarie per la vendita da fissare eventualmente a marzo 2021, il delegato dovrà chiederne l'integrazione entro il 15 settembre, specificando nella richiesta la data stabilita per il prossimo esperimento di vendita, la data in cui si intende fissare quello eventualmente successivo e il termine ultimo per la pubblicazione degli atti). Infatti, è evidente che se l'integrazione fosse chiesta solo dopo l'esito negativo dell'esperimento ancora da svolgere, dovendosi comunque concedere al creditore un tempo congruo per il versamento, la disponibilità delle somme in capo al delegato avverrebbe in tempo non utile per rispettare il termine di 4 mesi tra un tentativo di vendita e l'altro.

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

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

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

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

- 9) Alla calendarizzazione stabilita per il 2021 si adegueranno anche le eventuali procedure in cui ad oggi sia già fissato esperimento di vendita per i mesi di settembre e novembre 2020, che allo stato restano validamente pubblicati (è lecito immaginare che ad oggi non vi siano esperimenti fissati per il mese di dicembre 2020).
- 10) Allo stesso modo, si opererà per le procedure in cui sarà delegata la vendita nei prossimi mesi, nei seguenti termini: a) quelle con vendita delegata entro il mese di ottobre 2020 fisseranno la prima vendita nel mese di marzo 2021, b) quelle con vendita delegata entro il mese di febbraio 2021 fisseranno la prima vendita nel mese di luglio 2021, c) quelle con vendita delegata entro il mese di giugno 2021 fisseranno la prima vendita nel mese di dicembre 2021. È evidente che in questo modo si può verificare la perdita di qualche mese all'inizio della procedura (ad esempio per le vendite che saranno delegate nei mesi di giugno e luglio), ma si ritiene che questo sia ampiamente compensato dal recupero di efficienza che si verifica nel periodo successivo.
- 11) Di conseguenza, sono calendarizzati tutti i termini successivi all'eventuale aggiudicazione, e precisamente:
 - a) entro i mesi di novembre 2020 ed aprile, settembre e gennaio 2021 dovrà essere depositato dal custode / professionista delegato un sintetico rendiconto con l'esito della vendita;
 - b) entro 120 giorni (cioè, per i beni aggiudicati nel 2021, rispettivamente nei mesi di luglio e novembre 2021, e aprile 2022) dovranno essere depositato i saldi prezzo;
 - c) entro 90 giorni dal versamento del saldo prezzo dovrà essere depositata la bozza del decreto di trasferimento (per i beni aggiudicati nel 2021, rispettivamente non oltre i mesi di ottobre 2021, gennaio 2022, e luglio 2022).
- 12) Il rendiconto di cui al punto 11.a dovrà contenere anche le notizie che il custode deve riferire a norma dell'art. 593 c.p.c.
In questo modo, sarà sufficiente un unico deposito per informare dell'esito della vendita e per rendere il conto della gestione, il custode non dovrà depositare ulteriori atti e si eviterà quel proliferare di depositi sovrapponibili che complica la lettura del fascicolo telematico.
- 13) Al fine di uniformare anche le liquidazioni dei compensi a favore del professionista delegato, si stabilisce che:
 - A) ogni istanza di liquidazione dei compensi sia fatta dopo il decreto di trasferimento con un unico deposito relativo a tutti i compensi riferiti al bene trasferito (custode, delegato a carico della procedura, delegato a carico aggiudicatario);
 - B) in caso di aggiudicazione a prezzo inferiore ad € 30.000, il compenso subirà una riduzione del 50%;
 - C) il compenso, comprensivo di spese generali, in ogni caso non può essere superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione, in applicazione dell'art. 2 co. 5 d.m. 227/2015;
 - D) IN CASO DI AGGIUDICAZIONE DI PIU' LOTTI:

- il compenso per le fasi 1 e 2 di cui all'art. 2 co. 1 lett. a) D.M. 227/2015 sarà liquidato unitariamente per i lotti che sono aggiudicati nella stessa udienza, avuto riguardo al prezzo complessivo dei lotti;
 - il compenso per la fase 3, sia a carico della procedura che a carico dell'aggiudicatario, sarà liquidato autonomamente per ciascuno lotto, anche se più lotti sono aggiudicati nella stessa udienza, avuto riguardo al prezzo del singolo lotto;
 - il compenso per la fase 4 sarà liquidato sempre unitariamente per tutti i lotti prima del progetto di distribuzione finale (o parziale), avuto riguardo all'importo complessivo oggetto di distribuzione;
 - esemplificando, nel caso di procedura con 3 lotti da vendere, di cui i lotti 1 e 2 venduti a una prima udienza a prezzo di €25.000 e di € 60.000 e il lotto 3 venduto a una seconda udienza a prezzo di € 50.000: dopo il decreto di trasferimento dei lotti 1 e 2 dovrà essere richiesta con unico atto, oltre al compenso per la custodia per ciascun lotto, la liquidazione del compenso unitario per le fasi 1 e 2 di entrambi i lotti (valore complessivo € 85.000, compenso per la fase 1 € 1.000 + compenso per la fase 2 € 1.000), e autonomo per ciascun lotto per la fase 3 (€ 250 per il lotto 1 + € 500 per il lotto 2 a carico procedura / € 250 per il lotto 1 + € 500 per il lotto 2 a carico aggiudicatario); dopo il trasferimento del lotto 3 dovrà essere richiesto, sempre con un unico deposito, oltre al compenso per la custodia, il compenso per le fasi 1, 2 e 3 per tale lotto (€ 1.000 + € 1.000 + € 500 a carico procedura, € 500 a carico aggiudicatario), oltre al compenso per la distribuzione dell'intero ricavato (se non distribuito prima) in misura di € 1.500 (valore complessivo dei prezzi € 135.000);
- E) In caso di più lotti, il limite del 40% del valore di aggiudicazione deve essere rapportato al valore dei singoli lotti, quando la liquidazione del compenso avviene autonomamente per ciascun lotto secondo i criteri appena illustrati.

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

Come ultima raccomandazione, stante la possibile evoluzione del quadro normativo, essendo in gestazione possibili interventi legislativi che potrebbero interferire con le indicazioni fino ad ora illustrate (ci riferiamo in particolare all'art. 54 introdotto nella legge di conversione del d.l. 18/2020 approvata dal Senato, concernente la "sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa"), raccomandiamo a tutti i professionisti delegati di attendere fino al 31.5.2020 per la fissazione della prossima vendita, nella speranza che per quella data il quadro normativo si sia stabilizzato.

Si manda alla Cancelleria Esecuzioni per l'inoltro a:

- Il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, per la diffusione presso gli iscritti;
- Il Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti, per la diffusione presso gli iscritti;
- Il gestore della pubblicità Edicom s.r.l.

Alessandria, 22.4.2020

I giudici dell'esecuzione

Roberta Brera, Corrado Croci, Stefano Demontis

Il Presidente f.f. sez. civ.
Stefano Moltrasio

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
Depositato in questa Cancelleria

22 APR 2020

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott.ssa ELENA CHIN

CALENDARIO PUBBLICAZIONI SEZIONI ALESSANDRIA 2020 - 90 GIORNI

	PERIODO ASTE A PARTIRE DAL GIORNO	TERMINI ULTIMO INVIO RICHIESTE E MATERIALE	RIVISTA DELLE ASTE GIUDIZIARIE DATE DI PUBBLICAZIONE	POSTAL TARGET DATE DI PUBBLICAZIONE	FREE PRESS ed. Alessandria DATE DI PUBBLICAZIONE
1	sabato 11 aprile 2020	venerdì 3 gennaio 2020	venerdì 10 gennaio 2020	venerdì 10 gennaio 2020	venerdì 10 gennaio 2020
2	sabato 25 aprile 2020	venerdì 17 gennaio 2020	venerdì 24 gennaio 2020	venerdì 24 gennaio 2020	venerdì 24 gennaio 2020
3	sabato 9 maggio 2020	venerdì 21 gennaio 2020	venerdì 7 febbraio 2020	venerdì 7 febbraio 2020	venerdì 7 febbraio 2020
4	sabato 23 maggio 2020	venerdì 14 febbraio 2020	venerdì 21 febbraio 2020	venerdì 21 febbraio 2020	venerdì 21 febbraio 2020
5	sabato 6 giugno 2020	venerdì 28 febbraio 2020	venerdì 6 marzo 2020	venerdì 6 marzo 2020	venerdì 6 marzo 2020
6	sabato 20 giugno 2020	venerdì 13 marzo 2020	venerdì 20 marzo 2020	venerdì 20 marzo 2020	venerdì 20 marzo 2020
7	sabato 4 luglio 2020	venerdì 27 marzo 2020	venerdì 5 aprile 2020	venerdì 3 aprile 2020	venerdì 3 aprile 2020
8	sabato 18 luglio 2020	venerdì 10 aprile 2020	venerdì 17 aprile 2020	venerdì 17 aprile 2020	venerdì 17 aprile 2020
9	sabato 1 agosto 2020	venerdì 24 aprile 2020	venerdì 1 maggio 2020	venerdì 1 maggio 2020	venerdì 1 maggio 2020
10	sabato 15 agosto 2020	venerdì 6 maggio 2020	venerdì 13 maggio 2020	venerdì 15 maggio 2020	venerdì 15 maggio 2020
11	sabato 29 agosto 2020	venerdì 22 maggio 2020	venerdì 29 maggio 2020	venerdì 29 maggio 2020	venerdì 29 maggio 2020
12	sabato 12 settembre 2020	venerdì 5 giugno 2020	venerdì 12 giugno 2020	venerdì 12 giugno 2020	venerdì 12 giugno 2020
13	sabato 26 settembre 2020	venerdì 19 giugno 2020	venerdì 26 giugno 2020	venerdì 26 giugno 2020	venerdì 26 giugno 2020
14	sabato 10 ottobre 2020	venerdì 3 luglio 2020	venerdì 10 luglio 2020	venerdì 10 luglio 2020	venerdì 10 luglio 2020
15	sabato 24 ottobre 2020	venerdì 17 luglio 2020	venerdì 24 luglio 2020	venerdì 7 agosto 2020	venerdì 7 agosto 2020
16	sabato 21 novembre 2020	venerdì 14 agosto 2020	venerdì 21 agosto 2020	venerdì 21 agosto 2020	venerdì 21 agosto 2020
17	sabato 5 dicembre 2020	venerdì 28 agosto 2020	venerdì 4 settembre 2020	venerdì 4 settembre 2020	venerdì 4 settembre 2020
18	sabato 19 dicembre 2020	venerdì 11 settembre 2020	venerdì 18 settembre 2020	venerdì 18 settembre 2020	venerdì 18 settembre 2020
19	sabato 2 gennaio 2021	venerdì 25 settembre 2020	venerdì 2 ottobre 2020	venerdì 2 ottobre 2020	venerdì 2 ottobre 2020
20	sabato 16 gennaio 2021	venerdì 9 ottobre 2020	venerdì 16 ottobre 2020	venerdì 16 ottobre 2020	venerdì 16 ottobre 2020
21	sabato 30 gennaio 2021	venerdì 23 ottobre 2020	venerdì 30 ottobre 2020	venerdì 30 ottobre 2020	venerdì 30 ottobre 2020
22	sabato 13 febbraio 2021	venerdì 6 novembre 2020	venerdì 13 novembre 2020	venerdì 13 novembre 2020	venerdì 13 novembre 2020
23	sabato 27 febbraio 2021	venerdì 20 novembre 2020	venerdì 27 novembre 2020	venerdì 27 novembre 2020	venerdì 27 novembre 2020
24	sabato 13 marzo 2021	venerdì 4 dicembre 2020	venerdì 11 dicembre 2020	venerdì 11 dicembre 2020	venerdì 11 dicembre 2020