

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

H. CANCELLERIA

Dr. Luigi Costa MEGALE

Il presidente

Dr. Laura Caramello