

AI PROFESSIONISTI DELEGATI
ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Si portano a conoscenza alcune determinazioni della Sezione in materia di esecuzioni immobiliari. Il comunicato viene inviato anche al Consiglio Notarile dei distretti di Torino e Pinerolo, al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Torino, al Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino. Una copia verrà conservata presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari.

PRESCRIZIONI IN MATERIA DI PUBBLICITÀ

Nei provvedimenti di delega ex art. 591 bis c.p.c. emanati dal Giudice della Sezione vi sono le indicazioni in ordine agli adempimenti pubblicitari.

Oltre alla obbligatoria pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, per la quale vi sono prescrizioni precise nell'ordinanza di delega, si forniscono indicazioni in merito alla pubblicità straordinaria disposta.

Si precisa innanzitutto che nelle ordinanze di delega vengono di volta in volta indicati i siti sui quali è disposta la pubblicità – e l'eventuale pubblicità cartacea – siti che, come è noto, i Professionisti delegati debbono indicare nell'ambito della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche il quale provvede direttamente a indirizzare la pubblicità sui siti prescelti.

Si sottolinea peraltro che, non sussistendo una Convenzione fra il Tribunale di Torino e i gestori dei siti pubblicitari (od altro soggetto coordinatore della pubblicità), questi ultimi, così come gli editori della pubblicità cartacea in caso venga disposta, provvederanno alla pubblicazione emettendo la relativa fattura nei confronti del creditore onerato della pubblicità nella procedura interessata, fattura che dovrà essere saldata nei termini indicati dal creditore-gestore del sito pubblicitario o della pubblicità cartacea.

Si evidenzia che il creditore indicato è tenuto a sopportare i costi di pubblicità ex art. 8 DPR 115/2002; si sottolinea che nessuna società o ente assume la qualità di referente generale per la pubblicità con la conseguenza che i costi maturati per la pubblicità straordinaria dovranno essere saldati a richiesta del gestore senza poter rinviare il pagamento al momento del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Si auspica pertanto la completa collaborazione fra il Professionista delegato e il creditore onerato al fine di assicurare l'effettuazione della pubblicità straordinaria. La mancata effettuazione della pubblicità straordinaria - dovuta all'inadempimento del creditore al pagamento diretto delle relative fatture – impedisce la celebrazione della vendita e deve essere segnalata al Giudice dell'Esecuzione.

ANTICIPO SUL COMPENSO

Nelle ordinanze di vendita e delega al professionista ex art. 591 bis c.p.c. è previsto il versamento da parte del creditore procedente o del Credito fondiario, se intervenuto, di un “fondo spese” di € 500,00 al Professionista delegato. La Sezione – che ritiene di mantenere tale previsione in analogia a quanto previsto per il custode e per l’esperto – evidenzia tuttavia che verrà d’ora in avanti specificato che tale somma rappresenta un anticipo sul compenso del Professionista delegato ex art. 2 DM 227/2015, posto che , essendo a carico del procedente il pagamento del contributo ex art. 18 bis TU spese di giustizia e delle spese per la pubblicità straordinaria, la qualificazione di fondo spese non trova più giustificazione. Trattandosi di compenso lo stesso sarà assoggettato al relativo regime fiscale.

RELAZIONI ESPERTI

Si informa che è in corso nella Sezione la sperimentazione , da parte degli esperti nominati dal G.E. ex art. 569 c.p.c., dell’utilizzo di un programma informatico per la redazione della perizia, al fine da un lato di rendere più agevole il compito dell’esperto (“guidato” nella predisposizione della relazione) e dall’altro di determinare una maggiore uniformità delle perizie, anche tenuto conto della loro pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche a livello nazionale.

DEONTOLOGIA

A seguito di richieste di delucidazioni pervenute all’Ufficio in materia di deontologia, si forniscono i seguenti chiarimenti.

Il divieto di comprare di cui all’art. 1471 n. 2 c.c. (*“non possono essere compratori nemmeno all’asta pubblica, né direttamente né per interposta persona gli ufficiali pubblici , rispetto ai beni che sono venduti per il loro ministero”*) è senz’altro rivolto anche al professionista delegato dal Giudice dell’esecuzione ex art. 591 bis c.p.c., trattandosi, nell’esercizio delle funzioni di delegato, di pubblico ufficiale ma deve ritenersi che la sanzione di nullità della vendita si verifichi solo nel caso in cui si sia reso acquirente uno dei soggetti che , quale pubblico ufficiale, abbia esercitato il proprio ufficio nella relativa procedura esecutiva (Giudice, cancelliere, professionista delegato, custode, ufficiale giudiziario).

Nel caso in cui il Pubblico ufficiale si sia reso aggiudicatario di un bene nell’ambito di una procedura esecutiva in cui lo stesso non abbia prestato la sua opera ma sempre nel circondario dello stesso Tribunale, può peraltro porsi un problema deontologico.

Quanto alla figura del Giudice dell’Esecuzione, il CSM ha adottato alcune delibere nelle quali ha precisato che *“dagli artt. 1261 e 1471 c.c. si può desumere una più ampia regola di correttezza, per cui i magistrati debbono astenersi dal prendere interesse personale in procedimenti pendenti davanti ad organi giudiziari, anche diversi, se compresi nella giurisdizione davanti al quale il processo è pendente”* e che *“l’acquisto di un immobile all’asta è un’attività non preclusa in termini assoluti al giudice; tuttavia egli se ne deve*

astenersi ogniqualvolta vi sia una possibile interferenza con le funzioni svolte, soprattutto quando le procedure di aggiudicazione si svolgano presso uffici giudiziari siti nello stesso circondario dove il medesimo svolge le sue funzioni”.

Poiché il Professionista che opera con la Sezione Esecuzioni Immobiliari è appunto “delegato” dal Giudice dell’esecuzione, lo stesso deve attenersi ad analoghi canoni, individuabili nel principio di imparzialità e di assenza di conflitto di interessi, principi che possono essere o apparire violati allorquando il Professionista delegato partecipi quale offerente, anche per interposta persona, a vendite promosse da altri Professionisti nell’ambito dello stesso circondario.

Il Tribunale di Torino ritiene pertanto che per i Professionisti che ricevono da questo Tribunale delega ex art. 591 bis c.p.c. sia preclusa la partecipazione, anche per interposta persona, a vendite disposte nel medesimo circondario, salve eventuali ed eccezionali ragioni da comunicarsi preventivamente al Presidente del Tribunale o al Presidente della Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il comportamento contrario potrà essere valutato ai sensi dell’art. 179 ter disp. att. c.p.c. (segnalazione del nominativo al Presidente del Tribunale per l’espunzione dai relativi elenchi ex art. 179 ter c.p.c.) atteso che la violazione dei principi sopra indicati comporta il venir meno dei presupposti per il conferimento di futuri incarichi delegati ex art. 591 bis c.p.c. al professionista.

Torino, 31 maggio 2018

Il Presidente
della Sezione Esecuzioni Immobiliari

Depositato in cancelleria
Torino, 31 MAG 2018
E. CANCELLIERE
Dr. ~~...~~ ROSI MEGALE