

Prot. n. 42/2018

P. J. L.



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni mobiliari

Messina, 3 aprile 2018

Al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati
di Messina

Al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Dottori commercialisti
ed Esperti contabili di Messina

Al Presidente del Consiglio Notarile dei Distretti riuniti di Messina,
Barcellona PG. e Patti
loro sedi

e p.c. al Presidente del Tribunale
ai giudici delegati ai fallimenti
ai giudici delle esecuzioni immobiliari e mobiliari
Ai Direttori amministrativi della cancelleria
delle esecuzioni immobiliari e dei fallimenti
sede

Oggetto: nuova circolare in tema di Portale delle vendite pubbliche e di vendite immobiliari telematiche nelle procedure esecutive e nei fallimenti.

1. Premessa.

Facendo seguito alle circolari del 6 settembre 2017, del 6 febbraio e del 7 marzo 2018 ed in esito alla riunione sezionale *ex art. 47 quater* ord. giud. del 21 marzo 2018 nonché ad interlocuzione con i professionisti in sede di direttivo dell'Osservatorio delle esecuzioni forzate, con la presente circolare si emanano definitive istruzioni in tema di Portale delle vendite pubbliche e di vendite immobiliari telematiche, valide sino a nuova determinazione.

2. La pubblicità sul PVP (Portale delle vendite pubbliche).

2.1 - E' noto che l'art. 490, co. 1, c.p.c. (nel testo novellato dall'art. 13 del d.l. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2015 n. 132) ha istituito il **portale delle vendite pubbliche (PVP)**, sul quale dallo scorso 19 febbraio 2018 deve essere obbligatoriamente effettuata la pubblicità degli avvisi di vendita, in sostituzione dell'affissione all'albo del Tribunale (sicché è fatta salva ogni altra forma di pubblicità commerciale, disposta dal giudice nell'ordinanza di vendita o di delega alla stessa).

Ciò premesso, va precisato quanto segue.

2.2 - Tutte le ordinanze di vendita o di delega alle vendite emanate in data anteriore al 19 febbraio 2018 ancora in vigore sono **automaticamente integrate con la suddetta previsione di legge**: ne consegue che gli avvisi di vendita dovranno essere pubblicizzati obbligatoriamente sul Portale delle Vendite pubbliche, anche se nel provvedimento giudiziale non ne sia stata fatta espressa menzione.

2.3 - L'obbligo di inserimento dei dati sul Portale grava sul **soggetto legittimato alla pubblicazione** stessa, ritualmente censito nei registri di cancelleria e cioè:

- 1) i **professionisti delegati ex art. 591 bis c.p.c. nelle procedure esecutive**;
- 2) i professionisti nominati nell'ambito delle procedure di insolvenza (come i **curatori fallimentari** ed i **liquidatori** nel concordato preventivo);
- 3) i **legali dei creditori procedenti**, nei casi residuali in cui ad essi spetti la pubblicazione.
- 4) il **commissionario** nonché altri soggetti individuati dal giudice competente per ciascuna procedura, eventualmente tenendo conto delle convenzioni in essere, ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., secondo cui la pubblicazione avviene "a cura" dei professionisti incaricati per le operazioni di vendita, senza che sia necessario che gli stessi effettuino materialmente le relative operazioni: pertanto, è essenziale che il giudice specifichi che la pubblicità sul Portale avvenga o meno "con l'ausilio o a cura della società incaricata della pubblicità";

2.4 - L'art. 490, co. 1, c.p.c. non prevede alcun **termine per effettuare la pubblicità sul Portale**, ma è da ritenere, in analogia con quanto previsto dal secondo comma per la pubblicità su siti internet, che essa debba essere eseguita almeno 45 giorni prima della vendita: tuttavia, per esigenze cautelative e per quanto si dirà di qui a poco, è opportuno che essa avvenga anche 60 giorni prima.

2.5 - La pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche necessita del pagamento – per ogni tentativo di vendita - del **contributo alla pubblicazione, pari ad € 100,00 per ciascun lotto**.

Poiché a norma dell'art. 631 *bis* c.p.c. (introdotto dall'art. 13 del d.l. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2015 n. 132), la **mancata effettuazione nei termini della pubblicità sul Portale per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo determina l'estinzione del processo esecutivo**, il commissionario (in caso di esecuzioni mobiliari) ed il delegato (nelle esecuzioni immobiliari) dovranno chiedere tempestivamente al creditore procedente, in vista della pubblicazione, il versamento delle somme necessarie per il pagamento del predetto contributo e quest'ultimo dovrà mettere a disposizione le relative somme in tempo utile per l'adempimento pubblicitario legalmente previsto. Poiché la pubblicità va effettuata, come detto, circa 45-60 giorni prima della data della vendita, prudenzialmente la richiesta di pagamento del contributo va fatta 90 giorni prima di quella data.

In particolare, secondo quanto previsto nei nuovi modelli di delega e di conferma di delega delle vendite immobiliari, il delegato

- una volta accettato l'incarico, dovrà **chiedere al creditore procedente di versare entro trenta giorni la somma di € (100,00 x n. ____ lotti =) _____ anticipata per tre cicli di vendita**, a titolo di fondo spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche;
- in caso di mancato versamento della superiore somma, dovrà invitare contestualmente tutti i creditori muniti di titolo esecutivo a procedere al predetto versamento nel termine (ulteriore) di trenta giorni, avvertendoli che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di estinzione ex art. 631 *bis* c.p.c.

2.6 - In caso di fallimento privo di fondi ovvero (nelle esecuzioni forzate) di creditore procedente ammesso al patrocinio a spese dello Stato, l'art. 18 bis d.p.r. n. 115/2002 (t.u. spese giustizia) prevede che *“Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito, a norma e per gli effetti delle disposizioni del presente decreto”*. Tale norma speciale prevale sulle disposizioni degli artt. 131 e 146 (rispettivamente dettate per il processo civile, ivi compreso quello esecutivo, e per il procedimento fallimentare), secondo cui sono anticipate dall'erario le spese per gli strumenti di pubblicità legale dei provvedimenti del magistrato nel processo civile.

2.7 - Il soggetto legittimato alla pubblicazione dovrà inserire nel PVP (depurando ogni dato identificativo del debitore) quanto meno i seguenti atti:

- a) un avviso contenente la descrizione del bene posto in vendita, il prezzo base e l'offerta minima; il termine e le modalità per la presentazione delle offerte, la data fissata per la vendita;

- b) l'ordinanza di vendita ovvero quella di delega alle operazioni di vendita;
- c) la perizia di stima con planimetria e fotografie del bene;
- d) l'indicazione del curatore/custode al quale rivolgersi per visitare il bene o per avere informazioni;
- e) l'indicazione di ogni altro dato utile, anche mediante rinvio a siti internet.

Il curatore/delegato/liquidatore/commissionario dovrà provvedere a scaricare dal PVP la certificazione di avvenuta pubblicità in tempo utile per la data della vendita.

3. Le vendite mobiliari telematiche.

Le vendite mobiliari già da oltre due anni si svolgono presso questo Tribunale con modalità telematica (v. circolare del 23 febbraio 2016).

4. Le vendite immobiliari telematiche.

4.1 – L'art. 569, co. 4, c.p.c., come novellato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 30 giugno 2016, n. 119, prevede che con l'ordinanza di delega alla vendita *"il giudice stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche"*.

Come già stabilito nella circolare del 6 febbraio 2018, sulla base dell'espressa norma transitoria contenuta nel citato decreto legge ed al fine di semplificare le possibili criticità interpretative e le prassi applicative, **l'obbligatorietà delle modalità telematiche per le vendite immobiliari riguarda solo le vendite oggetto di ordinanze di delega delle vendite (o di conferma delle deleghe) depositate successivamente all'11 aprile 2018**, a meno che il giudice della procedura non disponga espressamente in maniera diversa.

4.2 - Tuttavia, secondo quanto stabilito nella riunione sezionale ex art. 47 quater ord. giud. del 21 marzo 2018 ed anche a seguito di interlocuzione con i professionisti in sede di direttivo dell'Osservatorio delle esecuzioni forzate, questo Tribunale, tenuto conto

- del disposto dell'art. 569, co. 4 c.p.c. (novellato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 30 giugno 2016, n. 119), secondo cui le vendite coattive immobiliari dovranno essere effettuate con modalità telematiche, *"salvo che siano pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura"*,
- del tenore della Circolare 13 ottobre 2017 del Capo Dipartimento dell'organizzazione giudiziaria, del personale e dei servizi del Ministero della

Giustizia in merito alle "Convenzioni con soggetti diversi da quelli di cui all'art.1 comma 787 L. 208/2015" ed alle caratteristiche e durata delle stesse;

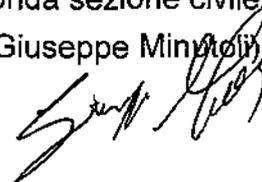
- della circostanza che la locale Corte di appello ha di recente raccolto le offerte presentate dalle società operanti nel settore delle vendite telematiche ed accreditate presso il Ministero della Giustizia, non essendosi ancora proceduto alla comparazione e valutazione delle stesse, anche per quanto si dirà al punto che segue;
 - dell'opportunità di attendere l'esito dell'interlocuzione avviata con il CSM dall'*Osservatorio nazionale permanente per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle "buone prassi"* (su sollecitazione della Corte di appello di Catania ed anche di quella di Messina) ed in attesa di più puntuali indicazioni generali circa la scelta di procedere o meno ad una gara per l'individuazione di un unico gestore tecnico per le vendite telematiche stesse;
 - dell'esigenza di consentire un passaggio graduale alla generalizzata applicazione delle stesse modalità, sia per non scoraggiare nella prima fase l'approccio al settore da parte della platea di soggetti interessati, ma non attrezzati telematicamente, sia per l'opportuna formazione ulteriore dei professionisti delegati, molti dei quali hanno sollevato fondate perplessità su specifici aspetti applicativi,
- ha deciso quanto segue per un periodo transitorio, e cioè sino al 30 settembre 2018, salvo diversa successiva determinazione che verrà pubblicizzata con apposita circolare:

- a) **le vendite immobiliari telematiche verranno disposte solo nei casi in cui il giudice dell'esecuzione riterrà che le stesse siano coerenti con la tipologia del bene in vendita (es. immobili a destinazione industriale, alberghiera, turistica, ovvero di particolare pregio e valore) e/o della presumibile platea di interessati (es., aventi natura settoriale o perché rinvenibili anche al di là del ristretto ambito territoriale di Messina e provincia): in tali casi, il giudice – sino all'eventuale individuazione di un unico soggetto convenzionato - sarà libero di scegliere il gestore della piattaforma telematica sulla base delle specifiche tecniche e delle condizioni offerte secondo l'elenco trasmesso dalla Corte di appello;**
- b) **nell'ordinarietà dei casi, invece (laddove, ad esempio, si tratti di beni di non rilevante valore ovvero di quote indivise o ancora di immobili localizzati in zone periferiche e così via), la clausola normativa "salvo che siano pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura", contenuta nell'art. 569 c.p.c., consentirà al giudice di motivare – ove lo ritenga opportuno nell'interesse del giudi-**

zio e dei creditori - l'esclusione delle modalità telematiche (con la motivazione standard contenuta nel modello di ordinanza di delega esitato nella riunione sezionale prima indicata¹), valorizzando la circostanza che la vendita con le modalità tradizionali appare in questa prima fase, nel caso concreto, maggiormente idonea a consentire ad un maggior numero di potenziali partecipanti di presentare offerte e, quindi, a garantire una più veloce e proficua liquidazione.

4.3 – Si ribadisce che nei **fallimenti** le vendite immobiliari telematiche sono obbligatorie solo se il curatore nel programma di liquidazione prevede lo svolgimento delle stesse secondo quanto stabilito dal codice di procedura civile a norma dell'art 107, co. 2, l.f. e sempreché lo stesso giudice delegato non ritenga di applicare la clausola derogatoria ex art. 569, co. 4, c.p.c. di cui sopra.

Il Presidente della Seconda sezione civile
(Giuseppe Minniti)



¹ visto l'art. 569, co. 3, c.p.c., come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n. 59 e ritenuto che, tenuto conto
[] della tipologia e localizzazione dei beni in vendita
[] del valore di stima o prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita
ricorre l'ipotesi di deroga prevista dalla norma in esame, secondo cui può escludersi la modalità telematica delle vendite se essa sia pregiudizievole "per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura", anche sotto il profilo della presumibile platea soggettiva dei potenziali offerenti,
che, analogamente, va evidenziata la circostanza che questo Tribunale, in raccordo con la Corte di appello di Messina, non ha ancora individuato in via generale il gestore tecnico che procederà alle vendite telematiche, secondo le prescrizioni della Circolare ministeriale 13 ottobre 2017, sicché mancano i presupposti per attivare, senza impedimenti o ritardi nella procedura, le modalità indicate dalla legge;