



TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

SEZIONE PRIMA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

A TUTTI I PROFESSIONISTI DELEGATI ALLA VENDITA

OGGETTO: D.L. 83/2015, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015; ENTRATA IN VIGORE DELLE MODIFICHE IN RELAZIONE ALLA FASE DELLA VENDITA

Come è noto, gli interventi normativi citati in oggetto hanno introdotto alcune rilevanti modifiche alla disciplina della fase della vendita nelle esecuzioni immobiliari.

Fra queste, l'attribuzione di un ruolo sostanzialmente marginale alla vendita con incanto (v. art. 569, comma 3 c.p.c.), la possibilità per gli interessati all'aggiudicazione di offrire una somma pari a tre quarti del prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita (v. art. 571 c.p.c.), la possibilità per i creditori di proporre l'istanza di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (art. 589 c.p.c.), la nuova disciplina dell'ipotesi di offerta singola (art. 572 c.p.c.), nonché quella della gara fra più offerenti (art. 573 c.p.c.).

Sotto il profilo della disciplina transitoria, va peraltro evidenziato che il legislatore, in sede di conversione ed a parziale modifica di quanto originariamente previsto dal citato D.L. 83/2015 (v. art. 23, comma 9, così come ora modificato), ha disposto che le modifiche di cui sopra trovino applicazione in ogni caso quando il giudice o il professionista delegato – aggiunta quest'ultima introdotta con la legge di conversione – dispongano una nuova vendita.

Alla luce dell'introduzione del richiamo anche alla vendita “disposta dal professionista delegato” (accanto a quello, già previsto, alla vendita disposta dal giudice), si pone pertanto il problema di stabilire quale sia la disciplina applicabile per le procedure esecutive immobiliari in cui il G.E. abbia già autorizzato la vendita con delega (nel vigore della precedente normativa) e nelle quali il professionista delegato (dopo l'entrata in vigore la nuova normativa) sia ancora chiamato, per effetto della perdurante efficacia temporale della predetta delega o per effetto di una sua proroga, a fissare a nuovi esperimenti di vendita.

Al riguardo, considerato che il richiamo ad una vendita “disposta” dal delegato non può che intendersi come riferito all'attività di fissazione dell'esperimento di vendita, posta in opera dal professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., questo

A

Ufficio ritiene che l'interpretazione corretta della predetta disciplina transitoria debba essere nel senso che tutti gli esperimenti di vendita che i professionisti delegati, a partire dalla data del 21.8.2015, abbiano fissato o andranno a fissare – rilevando in particolare a tal fine il momento del compimento degli adempimenti richiamati dall'art. 591 bis, comma 3, n. 2) c.p.c. – debbano essere disciplinati dalle nuove disposizioni.

Ne deriva pertanto che la nuova disciplina dovrà considerarsi applicabile agli esperimenti di vendita fissati dal delegato – con il compimento degli adempimenti appena indicati – a partire dal 21.8.2015 (data di entrata in vigore della legge di conversione).

Per quanto riguarda invece le vendite fissate dal delegato – sempre avendo come riferimento temporale il compimento dei predetti adempimenti – nel periodo dal 27.6.2015 (data di entrata in vigore del D.L. 83/2015) al 20.8.2015, varranno invece le modalità di vendita già indicate nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita in precedenza emessa dal G.E. (essendo quest'ultimo l'atto con cui il giudice dispone la vendita).

Si invitano pertanto tutti i professionisti delegati alle vendite al rispetto delle indicazioni che precedono.

Con riferimento agli esperimenti di vendita da ritenersi assoggettati alla nuova disciplina e con specifico riguardo a quanto ora previsto in tema di vendita con incanto (v. art. 569, comma 3 c.p.c.), si specifica inoltre che dovrà procedersi anche con quest'ultima modalità solo in presenza di elementi evidenti tali da far ritenere probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., e previa autorizzazione del G.E., da richiedere se del caso ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c..

Si comunichi con urgenza a cura della Cancelleria a tutti i professionisti già delegati.

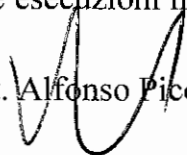
Latina, 6.10.2015

I magistrati addetti alle esecuzioni immobiliari

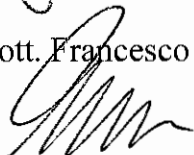
dott.ssa Francesca Cosentino



dott. Alfonso Piccialli



dott. Francesco Cina



dott. Luigi Varrecchi

