



TRIBUNALE DI SASSARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Circolare n. 2 del 2018 – in materia di Vendite Telematiche – deroga ex art. 569, comma IV, c.p.c.

Come noto e come già rilevato con la precedente circolare n. 1/2018, a decorrere dal 10.4.2018 diventano obbligatorie le modalità telematiche per le vendite nelle esecuzioni immobiliari, salvo specifica diversa disposizione del giudice dell'esecuzione.

Al riguardo, tuttavia è opportuno richiamare il testo dell'art. 569, comma IV, c.p.c. come novellato dal d.l. 59/2016, convertito con legge 119/2016 e l'art. 4, comma V del citato decreto legge:

- Art. 569, comma IV, c.p.c.: *“Con la stessa ordinanza [di vendita], il giudice stabilisce, salvo 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 fra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice”*;

- Art. 4, comma V, d.l. 59/2016: *“la disposizione di cui al comma 1, lettera e), si applica alle vendite forzate di beni immobili disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto di cui al comma 3-bis”*.

Mentre con la precedente circolare 1/2018 - dettata specificamente per regolare la nuova pubblicità obbligatoria attraverso il P.V.P. e che sul punto va integralmente confermata - si era sostenuto che, stante il tenore letterale della norma del decreto citata, doveva ritenersi che la nuova disciplina in materia di vendite telematiche si dovesse applicare non solo a tutte le procedure esecutive che saranno incardinate successivamente al 10.4.2018, nonché a quelle già incardinate prima di tale data in cui deve essere ancora adottata ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. ma anche a tutte le procedure in cui è già stata emanata l'ordinanza di vendita e per le quali vengano banditi nuovi tentativi con avvisi a partire dal 10.4.2018, si deve ora pervenire a conclusioni parzialmente differenti.

Una più approfondita analisi delle disposizioni sopra richiamate, infatti, che valorizza anche la loro collocazione sistematica consente di ritenere che **la vendita con modalità telematiche sia obbligatoria soltanto per le procedure nelle quali l'ordinanza di vendita sia emanata a decorrere al 10.4.2018, mentre per le procedure già in corso per le quali sia già stata emessa l'ordinanza di vendita si possa continuare con le modalità tradizionali conformemente all'ordinanza già emanata e ciò anche per i tentativi di vendita successivi al 10 aprile.**

La ragione di tale interpretazione è dovuta alla considerazione che il riferimento *“alle vendite disposte dal professionista delegato”* contenuto nell'art. 4, comma 5, del d.l. 59/2016 possa anche ritenersi un riferimento non corretto del legislatore, atteso che il professionista delegato in nessun caso e in forza di alcuna norma può disporre la vendita forzata e che la norma in esame ha il solo scopo di dettare una disciplina temporale (ossia che le modifiche normative entrino in vigore decorsi 90 giorni dalla pubblicazione in gazzetta ufficiale attestante le funzionalità del PVP) senza poter e voler derogare al

'sistema' delineato dal codice di rito. Si deve, pertanto, ritenere che le vendite telematiche siano obbligatorie solo per le ordinanze emanate a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 569, comma IV, c.p.c.

Così specificato che la vendita con modalità telematiche è obbligatoria soltanto per le ordinanze di vendita emesse dal 10.4.2018, si deve adesso compiere una ulteriore valutazione, consentita dalla legge.

Il più volte citato art. 569, comma IV, c.p.c. prevede che il giudice dell'esecuzione possa disporre che la vendita forzata avvenga con modalità tradizionali qualora quella telematica "*sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura*".

Ritiene questo ufficio che allo stato ricorrano i presupposti per una applicazione generalizzata di tale disposizione e che, pertanto, **le vendite forzate disposte da questo Tribunale debbano proseguire con le modalità tradizionali.**

Ciò per le seguenti ragioni:

a) si ritiene che non sia opportuno rimettere la scelta del Gestore delle Vendite telematiche ai singoli delegati, in quanto ciò produrrebbe una diversità di costi per ciascuna procedura, dipendente dalla scelta del delegato;

b) il Tribunale non è stato messo in grado di effettuare alcuna valutazione comparativa tra i prezzi e i servizi offerti da ciascun Gestore in quanto, a fronte di una pluralità di soggetti accreditati per il distretto della Sardegna, soltanto alcuni Gestori hanno provveduto alla pubblicazione dei prezzi e del manuale operativo nel proprio sito – prescrizione questa imposta dall'art. 10 del d.m. 26.2.2015;

c) è intendimento dei giudici dell'esecuzione del distretto, dei rispettivi Presidenti del Tribunale e del Presidente della Corte d'Appello verificare la possibilità di individuare o un unico Gestore per tutto il distretto o quanto meno dei parametri anche economici condivisi per l'individuazione dei soggetti di volta in volta chiamati a gestire le vendite telematiche, ciò al fine di omogeneizzare le procedure e abbassare i costi. Allo stato non si è ancora giunti ad una soluzione di sintesi proprio per le difficoltà riscontrate nell'interlocuzione con i Gestori e per la oggettiva difficoltà a procedere ad una adeguata comparazione delle 'offerte'.

Si dispone, pertanto, che tutte le ordinanze di vendita da emanarsi in data successiva al 10.4.2018 siano da considerarsi emanate con la deroga in materia di vendita telematica stabilita dall'art. 569, comma IV, c.p.c. fino alla data del 30.9.2018 – momento nel quale si stima possano essere state superate le difficoltà riscontrate in questa fase (la presente circolare è sul punto da intendersi come integrativa di tutte le ordinanze che saranno emanate dal 10.4.2018, conformemente a quanto consentito dalla giurisprudenza della Suprema Corte: cfr. Cass. civ. 24.2.2015 n. 3607).

Si dispone che a cura della Cancelleria la presente circolare venga trasmessa al Presidente del Tribunale, all'Ordine degli Avvocati, dei Commercialisti, al Consiglio Notarile e che venga pubblicata in evidenza nel sito del Tribunale e nei siti della pubblicità obbligatoria ex art. 490 c.p.c.

Sassari, 9 aprile 2018

I Giudici dell'Esecuzione dott.ssa Giuseppina Sanna dott. Francesco De Giorgi

