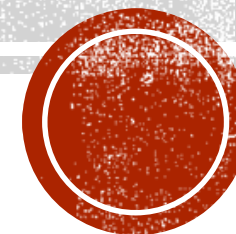


LA DIREZIONE DEL PROCESSO ESECUTIVO – LE ATTIVITA' DELLA SEZIONE IV DEL TRIBUNALE DI ROMA

- l'incidenza della riforma «Cartabia» sulle attività degli ausiliari
- La vendita diretta



dott.ssa B. Ferramosca – pres. della sezione IV civile

Roma, 22 gennaio 2024

LE VENDITE DELLA SEZIONE IV CIVILE 2022 E 2023

ANALISI COMPLESSIVA DELLE VENDITE PER LOTTO	2022	2023
▪ Metodo gara	Asinc.	Asinc.
▪ Totale lotti distinti	1.768	1.666
▪ Totale esperimenti di vendita	2.828	2.546
▪ Totale esperimenti di vendita estinti o sospesi	133	156
▪ Totale lotti effettivamente andati in vendita	1.639	1.519
▪ Totale esperimenti di vendita effettivamente tenuti	2.695	2.390
▪ Di cui:		
- Totale esperimenti di vendita deserti :	1.647	1.348
- Totale esperimenti di vendita con aggiudicazione	1.048	1.042



L'ATTIVITÀ DELLA SEZIONE IV CIVILE NEL 2023

- **ANALISI COMPLESSIVA DELLE AGGIUDICAZIONI 2022
2023**
- **Metodo gara** Asincrona Asincrona
- **Totale esperimenti di vendita con aggiudicazione**
 1.048 1.042
- **% lotti aggiudicati sul totale dei lotti distinti
effettivamente andati in vendita**
 63% 69%
- **Valore totale beni aggiudicati**
 € 139.7 Mln € 137.6 Mln
- **Valore medio differenza prezzi di aggiudicazione su primo
prezzo base (su totale lotti di cui si conosce il prezzo di
aggiudicazione)**
 -25% -22%
- **Valore medio differenza prezzi di aggiudicazione su
ultimo prezzo base (su totale lotti di cui si conosce il
prezzo di aggiudicazione)**
 -1,2% 1,4%
- **Valore medio differenza prezzi di aggiudicazione su
offerta minima (su totale lotti di cui si conosce il prezzo di
aggiudicazione)**
 32% 35%



L'ATTIVITÀ DELLA SEZIONE IV CIVILE MANDATI DI PAGAMENTO ESEGUITI

2021: 91.704.814,71
euro

2022: 146.293.771,49
euro

2023:
173.587.656,73 euro



L'ATTIVITÀ DEL CUSTODE IN FASE DI VENDITA 2022 E 2023 (SINO AL 31 OTTOBRE)

	Visite in presenza	Visite da remoto	totale
2022	23.285	8.494	31.779
2023	35.224	13.641	48.865
totale		22.135	80.644

	liberazioni	Asporti
2022	370	260
2023	324	160





L' ATTIVITÀ DELLA SEZIONE NEL 2023

- Esame e attuazione della Riforma c.d. «Cartabia»
- Esame e attuazione delle ricadute dei principi dettati dalla pronuncia delle SS.UU. n.9479/2023 in materia di tutela del consumatore
- Esame delle interferenze tra misure protettive previste dal nuovo codice della crisi e procedure esecutive

Circolari di giugno, di luglio e di novembre 2023 e connessa modulistica

In novembre, in particolare:

- **razionalizzare dell'archivio della modulistica applicabile ratione temporis: 4 archivi ZIP («pacchetti») per ogni tipo di delega emessa (asincrona 2020 ante pre-cartabia; pre-cartabia; cartabia; vendita diretta) in cui trovare i moduli (comprensivi anche dei relativi ordini di liberazione e decreti di trasferimento) da utilizzare**
- **Sono stati aggiornati anche gli altri moduli utilizzabili dalle parti e dagli ausiliari per le attività comuni alle diverse tipologie di delega sopra indicate e che si trovano pubblicati sul sito al di fuori dei quattro archivi ZIP sopra indicati unitamente alle istruzioni agli ausiliari aggiornate:**

Ordinanza che dispone il giudizio di divisione - Giugno 2023

Fissazione prima udienza e conferimento incarichi telematici Nov. 2023

Informativa Esecutato Occupante - novembre 2023

Relazione iniziale del Custode Giudiziario - novembre 2023

Specifiche del Delegato novembre 2023



L' ATTIVITÀ DELLA SEZIONE NEL 2023 PER RIFORMA C.D. «CARTABIA» (D.LGS. 149/2022)

- In linea generale, i giudici della sezione hanno deciso che le modifiche della riforma «Cartabia» si applichino alle procedure introdotte dopo il 28.02.2023 (notifica pignoramento dal 1° marzo 2024)
- Le uniche discipline che i giudici della sezione hanno deciso di uniformare nelle deleghe «pre-Cartabia» e « Cartabia» sono:
 - Tempo della delega (già previsto ma per fasi e ora invece unitariamente): 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate + entro un anno dall'emissione dell'ordinanza almeno 3 esperimenti di vendita eseguiti;
 - la liberazione del bene immobile pignorato abitato dal debitore: per tutte le deleghe emesse successivamente alla circolare del 26 giugno 2023 e alla coeva pubblicazione dei relativi moduli, si emette lo stesso ordine di liberazione contestuale all'emissione del decreto di trasferimento; il DT con attuazione resta utilizzabile solo per deleghe emesse prima della circolare del 26 giugno 2023 (deleghe «ante pre-Cartabia»)



- Parte delle novità introdotte erano già prassi del Tribunale:
- Art. 559 c.p.c. per nomina degli ausiliari contestuale al decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c.; per collaborazione tra i due ausiliari; per relazione uniforme del custode
- 591 bis c.p.c.: per temine finale delle operazioni delegate
- Per modulista uniforme riguardante perizia di stima, avvisi di vendita, verbali del custode

Il Tribunale, invece, ha adeguato specifiche, direttive agli ausiliari e moduli per le altre parti della riforma da attuare *ex novo* e/o da modificare:

- Offerte di acquisto e Disciplina antiriciclaggio
- Riparto approvato senza contestazioni dal professionista delegato
- Ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c.
- Vendita diretta

**L' ATTIVITÀ DELLA
SEZIONE NEL 2023
PER RIFORMA C.D.
«CARTABIA» (D.LGS.
149/2022) - SEGUE**

L' ATTIVITÀ DELLA SEZIONE NEL 2023 — SEGUE: MODIFICHE APPORTATE PER SUPERARE PROBLEMATICHE VERIFICATE NELLA PRATICA

- Nella ordinanza che dispone il giudizio di divisione endoesecutiva si è inserita la specificazione del rito per la trattazione della causa (con rito semplificato ex art. 281 *decies* e ss cpc)
- Si sono meglio specificati gli adempimenti connessi alla richiesta del PD ai creditori del contributo per la pubblicazione degli avvisi sul PVP ai fini di ben circoscrivere la inadempienza rilevante ai fini della estinzione ex art. 631 bis c.p.c.: a formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale di Roma (ex art. 173 *quater*, ultimo comma, c.p.c.) le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il delegato è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purché entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet); con l'avvertenza che la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore ex art. 631 bis c.p.c.;
- Si è precisato che, nel caso di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP, il PD può richiederne direttamente ai creditori l'integrazione delle somme necessarie, utilizzando il modello presente sul sito, in tempo utile per l'adempimento;
- Si è modificata la disciplina dell'Offerta di acquisto in caso di soggetto straniero non comunitario (si richiede la allegazione di copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano);
- si è dato avvertenza quando alla modalità di versamento della cauzione: si è avvertito che «Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta»



LA VENDITA DIRETTA: ARTT. 568-*BIS* E 569-*BIS* C.P.C.

FINALITÀ: FAVORIRE UNA LIQUIDAZIONE VIRTUOSA E RAPIDA ATTRAVERSO LA COLLABORAZIONE DEL DEBITORE SENZA ALLUNGARE INFRUTTUOSAMENTE I TEMPI PROCESSUALI E SENZA FRODI IN DANNO DEI CREDITORI

TIPOLOGIA: 1) PROCEDIMENTO DI VENDITA DIRETTA A PREZZO BASE SENZA LA PROCEDURA COMPETITIVA IN CASO DI ACCORDO DEI CREDITORI TITOLATI E DI QUELLI INDICATI DALL'ART. 498 C.P.C., MANIFESTATO ANCHE TACITAMENTE MEDIANTE MANCATA OPPOSIZIONE 2) PROCEDIMENTO DI VENDITA DIRETTA CON PROCEDURA COMPETITIVA IN CASO DI OPPOSIZIONE (ANCHE IMMOTIVATA) DEI CREDITORI TITOLATI E DI QUELLI INTERVENUTI DI CUI ALL'ART. 498 C.P.C

MODALITÀ:

- **ISTANZA DEL DEBITORE (DEPOSITATA IN ANTICIPO — 10 GIORNI PRIMA RISPETTO ALL'UDIENZA EX 569 C.P.C. - E NON REITERABILE) AVENTE AD OGGETTO LA VENDITA DEL BENE PIGNORATO PER UN PREZZO NON INFERIORE AL VALORE DI STIMA INDICATO DALL'ESPERTO STIMATORE CORREDATA, A PENA DI INAMMISSIBILITÀ, DA OFFERTA (IRREVOCABILE PER 120 GIORNI) E DA CAUZIONE NON INFERIORE AL DECIMO DEL PREZZO OFFERTO; FACOLTÀ DI INTEGRARE OFFERTA E CAUZIONE QUANDO IL PREZZO EX ART. 568 CPC È MAGGIORE DI QUELLO OFFERTO (IL GE ASSEGNA TERMINE DI 10 GIORNI E NEI 5 GIORNI SUCCESSIVI VERIFICA E PROVVEDE)**
- **NOTIFICA DI ISTANZA ED OFFERTA A CURA DEL DEBITORE E/O DELL'OFFERENTE ALMENO 5 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA 569 C.P.C. A CREDITORE PROCEDENTE, A CREDITORI INTERVENUTI E A CREDITORI ISCRITTI EX ART. 498 C.P.C.**
- **IN CASO DI ISTANZA AMMISSIBILE: PROVVEDIMENTI DEL GE DIFFERENTI A SECONDA DELLA PRESENZA O MENO DI OPPOSIZIONE DA PARTE DEI CREDITORI**
- **POSSIBILITÀ DI RICORRERE A ROGITO NOTARILE PER TRASFERIRE IL BENE AGGIUDICATO**



SOLUZIONE DEI DUBBI INTERPRETATIVI PER IL CASO DI VENDITA DIRETTA

E' ammissibile istanza di assegnazione? NO perché il prezzo da offrire è senz'altro pari almeno al valore d'asta

Si può ipotizzare ipotesi di cessazione vendita ex art. 504 cpc? NO perché è proprio il debitore che chiede la vendita di quel lotto;

L'istanza per v.d. è ammissibile anche per più lotti? SI purché si faccia singolarmente per ciascun lotto

Per presentare istanza per v.d. è necessario munirsi di legale? NO (il debitore non costituito potrà depositare l'istanza in cancelleria (come per conversione); le notifiche potranno essere fatte anche a mezzo Ufficiale giudiziario o dall'offerente

È possibile offerta per v.d. per persona da nominare? NO perchè l'art. 568 bis c.p.c. non richiama l'art. 579, ult. Co. c.p.c.



ACCORGIMENTI PRATICI PER MIGLIORARE TEMPI E MODALITÀ DELLA VENDITA DIRETTA

Necessità di contenere i tempi entro il termine di efficacia dell'offerta (120 gg.): riduzione del tempo per l'emissione dell'avviso di vendita (15 giorni) (il termine per il deposito delle offerte deve essere di 90 giorni e che la gara potrebbe durare due giorni (e se il termine della gara cade di sabato si proroga a lunedì) + gestire la telematizzazione della offerta di VD: sarà il PD a inserire nel portale delle vendite l'offerta ai fini dell'invio delle credenziali (come per le offerte cartcee nella vendita sincrona mista)

Si può rinnovare l'esperienza per il caso in cui il creditore non versi la provvista per la pubblicità ex art. 490, II co.? SI MA se dovesse per questo superarsi il termine di 120 giorni di efficacia dell'offerta, l'offerente potrebbe comunque revocare l'offerta prima del rinnovo dell'esperienza rinnovata con la conseguenza, per il GE, di dover emettere decreto di autorizzazione della vendita ex art. 569-bis comma 8 cpc;

per evitare problemi di privacy, la pubblicità all'offerta diretta, richiesta dall'art. 569 bis comma V n. 1 cpc è data inserendo i dati rilevanti della stessa (prezzo offerto, cauzione versata e termine per il saldo prezzo) nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita diretta con opposizione (debitamente precompilata dal custode) e nel relativo avviso di vendita

Il decreto di vendita per il caso di decadenza dal saldo prezzo e in tutti i casi in cui il bene non venga aggiudicato, deve essere comunicato? NO ma di tale eventualità è inserito avviso in entrambi i moduli di VD (senza e con opposizione);

Se nella VD con opp perviene altra offerta uguale e non vi sono rilanci? Si proceda ad aggiudicare il bene secondo il criterio di scelta dell'offerta migliore (come nella ordinaria delega: misura cauzione; termine per saldo; priorità temporale della offerta)



**MODIFICHE AI
MODULI PUBBLICATI
FINALIZZATE A
INFORMARE LE
PARTI DELLE
FACOLTÀ CONNESSE
ALLA VENDITA
DIRETTA
E A UNIFORMARE
GLI ADEMPIMENTI**

▪ **INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA**

Si è integrata con l'avviso all'esecutato che – per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 - non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il presente decreto ex art. 569 c.p.c. può chiedere al Giudice di disporre la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dall'art. 568 *bis* c.p.c., depositando istanza – per uno o più lotti - unitamente alle/a offerta/e di acquisto (una per ogni lotto), utilizzando il modello “offerta ex art. 568 *bis* c.p.c.” presente sul sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica della IV sezione – pacchetto vendita diretta) e con gli allegati ivi indicati, a pena di inammissibilità; la cauzione – pari almeno al 10% del prezzo offerto – dovrà essere corrisposta a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura, utilizzando l'IBAN IT 32 N 08327 03399 000000310101. La causale del bonifico deve essere obbligatoriamente: , senza abbreviazioni: ANNO 202.. (anno della procedura) PRATICA ... (numero procedura) LOTTO 00..(se unico indicare lotto 001) cauzione + nome dell'offerente (Es: anno 2023 pratica 1805 lotto 001 cauzione Mario Rossi), con l'avvertenza che non saranno ammesse offerte per persona da nominare.

▪ **DECRETO FISSAZIONE UDIENZA 569 C.P.C. E CONTESTUALE NOMINA DEGLI AUSILIARI:**

si inserisce tra gli adempimenti d'udienza anche l'eventuale aggiudicazione ex art. 569 *bis* IV comma cpc per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023; si dà avviso al debitore delle concrete modalità per presentare l'istanza (come nell'informativa); si avvisano i creditori della possibilità di proporre opposizione ex art. 569 *bis* V comma c.p.c)

▪ **MODULO OFFERTA EX ART. 568 *BIS* C.P.C. PER V.D.**

Si tratta di modulo creato ex novo per uniformare e disciplinare le modalità di presentazione dell'offerta così che la stessa sia completa (in essa sono indicati anche gli allegati necessari all'ammissibilità dell'offerta)



MODULI NUOVI PUBBLICATI PER LA VENDITA DIRETTA

- **OFFERTA EX ART. 568 *BIS* C.P.C. PER V.D.**

modulo creato ex novo per uniformare e disciplinare le modalità di presentazione dell'offerta così che la stessa sia completa (in essa sono indicati anche gli allegati necessari all'ammissibilità dell'offerta)

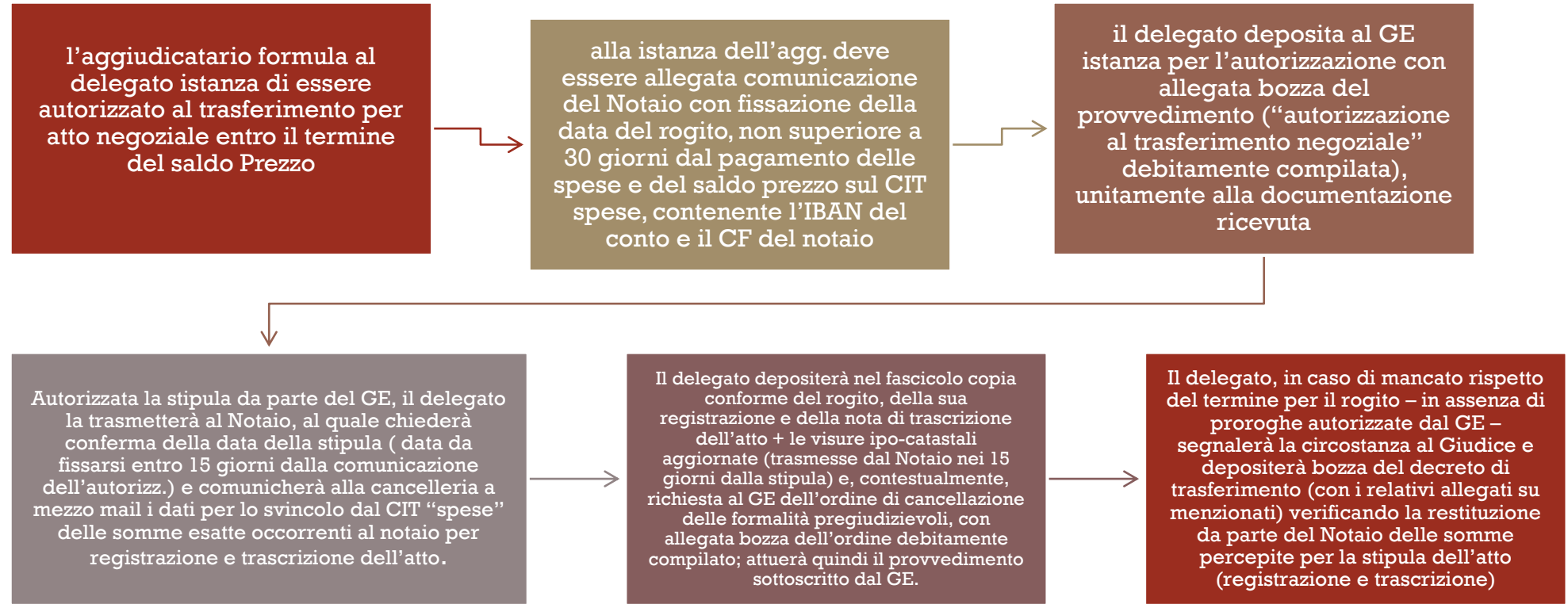
- **DELEGA VENDITA DIRETTA SENZA OPPOSIZIONE**
- **DELEGA VENDITA DIRETTA CON OPPOSIZIONE**
- **DELEGA A SEGUITO DI DECADENZA AGGIUDICATARIO VENDITA**
- **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**
- **AUTORIZZAZIONE AL TRASFERIMENTO NEGOZIALE**
- **Nel «pacchetto» vendita diretta si trovano anche tutti gli altri moduli da utilizzarsi**



Ipotesi	provvedimenti del GE
Istanza VD priva di offerta e/o cauzione	Dichiara inammissibilità istanza e dispone la vendita ordinaria ex art. 569, 3° co. c.p.c. (art. 569 bis 3° co)
Prezzo offerto inferiore al prezzo ex art. 568 c.p.c.	Assegna termine (non perentorio) di dieci giorni per integrare offerta e cauzione adeguandole al prezzo base(art. 569 bis 2° co)
Offerta e cauzione non integrate nel termine	Nei 5 giorni successivi dichiara inammissibile l'istanza e dispone la vendita ordinaria ex art. 569, 3° co. c.p.c. (art. 569 bis 3° co)
Offerta e cauzione integrate nel termine	Nei 5 giorni successivi, valutata l'ammissibilità della istanza, emette provvedimenti diversi a seconda della presenza o meno di opposizione dei creditori (vedi dopo)
Istanza VD ammissibile senza opposizione creditori	Dichiara ammissibile l'offerta, aggiudica l'immobile all'offerente e delega la riscossione del prezzo, la distribuzione del ricavo, l'autorizzazione all'assunzione dei debiti ex art. 508, adempimenti successivi all'emissione del DT (art. 569 bis 4° co e 591 bis co. 12)
Istanza VD ammissibile con opposizione creditori	Ordinanza che autorizza la vendita (fissa termine non superiore a 45 gg per pubblicità di offerta e vendita; fissa termine di 90 gg per formulazione offerte a prezzo non inferiore a quello dell'offerta già presentata e fissa cauzione a non meno di un decimo del prezzo proposto; fissa termine successivo termine entro 15 gg. Per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti; prevede la modalità telematica come per le ordinarie autorizzazioni delle vendite) e delega le relative operazioni (artt. 569 bis co. 5 e 591 bis co. 13)
Aggiudicazione del bene al miglior offerente	Stabilisce modalità di pagamento del saldo assegnando termine di novanta giorni a pena di decadenza (art. 569 bis 6° co)
Mancata aggiudicazione e/o Mancato pagamento del saldo	Dispone la vendita ordinaria ex art. 569, 3° co. c.p.c. (art. 569 bis 8° co)
Avvenuto pagamento del saldo	Emette DT o, su istanza dell'aggiudicatario, autorizza il trasferimento mediante atto negoziale e con la trascrizione ordina la cancellazione delle formalità (vd. Diapositiva successiva)

POSSIBILI PROVVEDIMENTI DEL GE IN CASO DI ISTANZA DI VENDITA DIRETTA





LA DELEGA ROMANA DISCIPLINA LE MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE DELL'AUTORIZZAZIONE AL TRASFERIMENTO PER ATTO NEGOZIALE



I COMPITI E LE ISTRUZIONI AGLI AUSILIARI

Il custode (fase pre-569):

compilerà la nuova relazione iniziale che riporta i dati delle eventuali istanze di vendita diretta presentate (data deposito, notifica, ammissibilità dell'offerta, congruità della cauzione...)

Il custode (fase pre-569):

Predisporrà, per ogni lotto, bozza, in formato editabile, dell'ordinanza di delega per la vendita diretta (con e senza opposizioni; in tale ultimo caso compilando anche il campo dell'aggiudicazione all'offerente);

Il custode (in fase di vendita):

Curerà la pubblicazione sui siti internet della ordinanza di vendita, dell'avviso e della perizia), per almeno 30 giorni e non oltre 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite

Il delegato:

provvederà alle operazioni delegate rispettando la diversa tempistica della VD (con opp. : 15 gg. per emettere avviso e 15 mesi per svolgere l'attività; pubblicazione su PVP non prima di 45 giorni e non oltre 30 gg prima del termine per presentazione offerte; senza opp.: 12 mesi per svolgere attività)

Il delegato:

prima della verifica sulle offerte telematiche, inserirà nell'apposita maschera del gestionale l'offerta ex art. 568 bis c.p.c. – al fine di consentire al gestore di inviare le coordinate per la partecipazione dell'offerente alla gara in via telematica

Il delegato:

laddove il compendio non fosse aggiudicato all'offerente ex art. 568 bis c.p.c., a depositare istanza al Giudice per lo svincolo della cauzione versata sul conto della procedura

Il delegato:

in caso di decadenza dell'aggiudicatario o mancata aggiudicazione – oltre alla comunicazione al GE del mancato versamento del saldo prezzo, depositerà istanza per l'emissione del decreto ex art. 569 bis comma 8 c.p.c., con allegata bozza dello stesso (modello "delega a seguito di decadenza ...", presente nel pacchetto "vendita diretta", debitamente compilata)

Il delegato:

Se, nel termine per il saldo prezzo, riceva dall'aggiudicatario istanza per l'autorizzazione al trasferimento del compendio per atto negoziale, compirà l'attività indicata nella slide apposita

Il delegato:

Nella v.d. con opposizioni depositerà il rapporto periodico dopo l'esperimento di vendita e quello finale; nel caso di vendita diretta senza opposizioni depositerà il solo rapporto finale.

Il gestore della vendita telematica:

rende disponibile sulla piattaforma del proprio gestionale una maschera per consentire al delegato l'inserimento dell'offerta depositata ai sensi dell'art. 568 bis c.p.c. , anche ai fini dell'invio delle coordinate per accedere alle operazioni di vendita, da inviarsi agli offerenti almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita