

TRIBUNALE DI CUNEO
UFFICIO ESECUZIONI

Ai signori professionisti delegati alle operazioni di vendita (nei procedimenti di esecuzione immobiliare, mobiliare e nei procedimenti di divisione)

e p.c.

agli Ordini professionali interessati

OGGETTO: NOTA INFORMATIVA SULLE VENDITE TELEMATICHE

A seguito dell'entrata in vigore della normativa sulle vendite telematiche, appare opportuno definire sintetiche linee di indirizzo rivolte ai professionisti delegati.

Occorre preliminarmente evidenziare che l'Ufficio ritiene che la vendita con modalità telematica si applica con il conferimento delle nuove deleghe, mentre nelle esecuzioni in cui è già stata conferita la delega, le vendite proseguiranno con modalità non telematica.

Per tutte le procedure in corso è invece obbligatoria la pubblicità sul P.V.P ed il regime di visita degli immobili pignorati.

Ciò premesso, si rileva che la normativa di riferimento, come novellata è data dagli artt 490 comma 1, 569 comma 4 cpc nonché dagli articoli 161 ter e 161 quater disp att cpc, art 631 bis cpc, dispone che la modalità telematica è la regola, mentre la modalità non telematica è l'eccezione, dovendo sul punto il giudice dell'esecuzione motivare per la scelta diversa.

La **scelta del gestore** deve essere fatta, come detto, dal delegato che sul sito del Ministero di Giustizia, seguendo il percorso >> Strumenti >> Elenchi e Registri, può consultare (tra gli altri) , il Registro gestori VENDITE TELEMATICHE >>REGISTRO online>> ; per ogni gestore iscritto compare la denominazione, l'indirizzo la sede, la corte di appello , il sito web, la pec, PDG e relativa data.

Quanto **ai criteri** che devono ispirare la scelta del singolo gestore si evidenzia che, pur essendo sempre valido il criterio di tendenziale rotazione (inteso peraltro in modo tale da perseguire prima di tutto gli interessi del ceto creditorio), appare necessario che esso sia adeguatamente integrato.

Infatti l'art 10 comma 3 DM 32/15, prescrive che il gestore deve dotarsi di un manuale operativo dei servizi in cui vengono descritte le modalità di esecuzione dei servizi, i

prezzi praticati, con indicazioni di eventuali differenziazioni per distretto di Corte di Appello o circondario di Tribunale; le modalità di esecuzione dei servizi e i relativi prezzi devono essere pubblicati sui siti dei gestori delle vendite telematiche (la violazione di tali obblighi può nei casi più gravi comportare la cancellazione del gestore dal registro) .

Pertanto il delegato deve prima di tutto effettuare tale verifica.

Sovvengono poi come utili ai fini della scelta altri criteri:

- chiarezza del sito del gestore
- facilità di navigazione nel sito del gestore (considerando che gli interessati all'acquisto non sono " addetti ai lavori ")
- chiarezza delle condizioni praticate nei servizi
- chiarezza dei costi praticati, in modo da poterli comparare , privilegiando le prestazioni a prezzo fisso rispetto a quello percentuale (che comunque ha una fee minima) nell'ottica del contenimento dei costi gravanti sulla procedura.
- celerità dell'assistenza

Le modalità della vendita telematica sono tre: VENDITA SINCRONA-ASINCRONA-SINCRONA MISTA; spetta al delegato decidere quale tipo di vendita scegliere.

Peraltro l'Ufficio ritiene consigliabile la vendita con modalità asincrona per la maggior duttilità della stessa.

Altro elemento di novità è dato dalla gestione delle visite degli immobili posti in vendita e delle ricognizioni degli altri beni; esse devono essere richieste (salvo specifiche esigenze) tramite PVP che impone di inserire la figura del CUSTODE, di norma l'IVG

Cuneo 31.5.2018

Il Presidente della Sezione civile


dr Alberto Tetamo

I giudici delle esecuzioni

RMagri
dr. Rodolfo Magri

notarefello
dr.ssa Natalia Fiorello

DEPOSITATO in Cancelleria
Cuneo, il 04/06/18

IL CANCELLIERE
Dott.ssa Sandra Armando