



TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ragusa 7.3.2024

CIRCOLARE/PROVVEDIMENTO GENERALE:

ADEGUAMENTO DELLE ORDINANZE DI DELEGA ALLE VENDITE AI RECENTI ARRESTI GIURISPRUDENZIALI NONCHÉ ALLA C.D. "RIFORMA CARTABIA".

I giudici dell'esecuzione,

d'intesa con il Presidente del Tribunale dr. F.P. Pitarresi e con il Presidente della Sezione Civile, dr. M. Pulvirenti;

rilevato che, nonostante la recente circolare di aggiornamento e standardizzazione delle deleghe dell'ottobre del 2021, occorre adeguare l'ordinanza *ex art. 591 bis c.p.c.* per recepire la recente e più rilevante giurisprudenza della S.C. di Cassazione Civile nonché le modifiche previste dal d. lgs. 10.10.22 n. 149/22;

rilevato, infatti, che l'ordinanza di vendita rappresenta una *lex specialis* che necessita di un intervento di adeguamento onde recepire le novità normative *medio tempore* entrate in vigore (cfr. Cass. n. 24570/2018 secondo cui: "*In tema di espropriazione immobiliare, la sopravvenuta modifica delle norme relative alla vendita, pur quando e nei limiti in cui sia applicabile per espressa opzione legislativa di disciplina transitoria diviene parte del regime proprio del relativo subprocedimento solo se e quando richiamata nella sottesa ordinanza, ovvero imposta dall'esito della sua fondata impugnazione, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere la parità di quelle condizioni tra i partecipanti alla gara in uno all'affidamento di ognuno di loro sulle stesse*");

rilevato, in particolare, che tra i recenti arresti giurisprudenziali i Giudici, a dispetto di quanto sin qui indicato in delega, ritengono di aderire ai principi sanciti da Cass., n. 18421/2022 secondo cui:

1



«In tema di vendita forzata, il termine di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario è di natura sostanziale, in quanto è posto a presidio del relativo jus ad rem circa l'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., attenendo all'adempimento dell'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario stesso, attività che non necessita di difesa tecnica, ma che costituisce esecuzione di un atto dovuto e non negoziale; ne consegue che esso non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, ex art. 1 della L. n. 742 del 1969;

ritenuto che il principio di cui sopra dovrà applicarsi a tutti gli avvisi di vendita successivi al giorno di pubblicazione/deposito della presente circolare e ciò al fine di tutelare il legittimo affidamento degli aggiudicatari che, in forza degli avvisi di vendita già pubblicati in cui si dava viceversa atto della soggezione del termine di versamento del saldo prezzo al periodo di sospensione feriale, siano ancora nei termini per adempiere la loro obbligazione pecuniaria;

rilevato ancora che secondo Corte giustizia UE grande sezione, 17/05/2022, n.693 *“L'art. 6, par. 1, e l'art. 7, par. 1, della direttiva 93/13/Cee ostano a una normativa nazionale la quale prevede che, qualora un decreto ingiuntivo non sia stato oggetto di opposizione proposta dal debitore, il giudice dell'esecuzione non possa — per il motivo che l'autorità di cosa giudicata di tale decreto ingiuntivo copre implicitamente la validità delle clausole del contratto che ne è alla base, escludendo qualsiasi esame della loro validità — successivamente controllare l'eventuale carattere abusivo di tali clausole. La circostanza che, alla data in cui il decreto ingiuntivo è divenuto definitivo, il debitore ignorava di poter essere qualificato come « consumatore » ai sensi di tale direttiva è irrilevante a tale riguardo il giudice nazionale è tenuto a valutare d'ufficio il carattere abusivo di una clausola contrattuale rientrante nell'ambito di applicazione di tale direttiva”;* rilevato che i principi di diritto sopra enunciati sono stati interpretati dalla Cassazione civile sez. un., 06/04/2023, n.9479 la quale ha nel dettaglio specificato quali siano i poteri a disposizione del G.E. affermando che:

Il giudice dell'esecuzione: a) in assenza di motivazione del decreto ingiuntivo in riferimento al profilo dell'abusività delle clausole, ha il dovere da esercitarsi sino al momento della vendita o dell'assegnazione del bene o del credito di controllare la presenza di eventuali clausole abusive che abbiano effetti sull'esistenza e/o sull'entità del credito oggetto del decreto ingiuntivo; b) ove tale controllo non sia

possibile in base agli elementi di diritto e fatto già in atti, dovrà provvedere, nelle forme proprie del processo esecutivo, ad una sommaria istruttoria funzionale a tal fine; c) dell'esito di tale controllo sull'eventuale carattere abusivo delle clausole sia positivo, che negativo informerà le parti e avviserà il debitore esecutato che entro 40 giorni può proporre opposizione a decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 650 c.p.c. per fare accertare (solo ed esclusivamente) l'eventuale abusività delle clausole, con effetti sull'emesso decreto ingiuntivo; d) fino alle determinazioni del giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 649 c.p.c., non procederà alla vendita o all'assegnazione del bene o del credito; (ulteriori evenienze) e) se il debitore ha proposto opposizione all'esecuzione ex art. 615, comma 1, c.p.c., al fine di far valere l'abusività delle clausole del contratto fonte del credito ingiunto, il giudice adito la riqualificherà in termini di opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c. e rimetterà la decisione al giudice di questa (translatio iudicii); f) se il debitore ha proposto un'opposizione esecutiva per far valere l'abusività di una clausola, il giudice darà termine di 40 giorni per proporre l'opposizione tardiva se del caso rilevando l'abusività di altra clausola e non procederà alla vendita o all'assegnazione del bene o del credito sino alle determinazioni del giudice dell'opposizione tardiva sull'istanza ex art. 649 c.p.c. del debitore consumatore”;

ritenuto, pertanto, che occorre recepire i superiori principi di diritto al ricorrere dei seguenti presupposti: a) vi sia un contratto concluso tra professionista e consumatore a fondamento del titolo giudiziale rappresentato dal; b) decreto ingiuntivo esecutivo non motivato (sulla presenza di clausole vessatorie) e non opposto;

rilevato che al fine di assicurare il capillare controllo di vessatorietà di cui sopra, come già indicato dai G.E. nei nuovi modelli ex art. 569 c.p.c. già in uso nonché come esplicitato in occasione del corso di formazione ex art. 179 ter d.a. c.p.c. organizzato nel giugno del 2023 dal locale Consiglio dell'ordine degli Avvocati, il custode/il professionista delegato, ove rilevi che il titolo esecutivo del creditore pignorante sia rappresentato da un decreto ingiuntivo non opposto a sua volta fondato su un contratto concluso tra professionista e consumatore, dovrà richiedere al creditore la produzione nel fascicolo telematico del contratto entro giorni venti astenendosi, **nel caso in cui non vi siano altri creditori**

titolati intervenuti tempestivamente, durante detta istruttoria, dalla pubblicazione di tentativi di vendita;

rilevato che all'esito dello spirare del superiore termine il custode/professionista delegato dovrà rimettere gli atti al G.E. accompagnata da una sintetica relazione in cui si limiterà a dare atto dell'avvenuta produzione o mendo del contratto;

rilevato che il controllo di cui sopra dovrà essere eseguito dal custode/professionista delegato anche nel caso in cui sia già stato pubblicato l'avviso di vendita salvo sia già intervenuta aggiudicazione del lotto poiché in quest'ultimo caso sarà precluso il vaglio di vessatorietà tenuto anche conto del diritto dell'aggiudicatario a mantenere fermo l'acquisto (cfr. art. 187 *bis* c.p.c.);

rimessi gli atti al G.E. il professionista delegato, **nel caso in cui non vi siano altri creditori titolati intervenuti tempestivamente**, si asterrà dal compiere atti liquidatori sino a quando il Giudice non disporrà la ripresa delle operazioni di vendita le cui modalità e tempistiche saranno indicate nel provvedimento con cui verrà avvisato il debitore esecutato che nel termine di 40 giorni dalla notifica dell'avviso potrà ricorrere *ex art.* 650 c.p.c.;

rilevato che occorre adeguare l'ordinanza di delega alle disposizioni introdotte, a partire dal 1.3.23, salvo diverso regime transitorio previsto dall'art. 35 del Decreto legislativo del 10/10/2022 - N. 149 come modificato dall'articolo 1, comma 380, lettera a), della Legge 29 dicembre 2022, n. 197;

rilevato, a tal fine, che in allegato alla presente circolare viene diffusa la nuova ordinanza di delega (duplice modello: a seconda del Gestore della vendita scelto in sede di delega) che sostituirà automaticamente e senza alcun ulteriore provvedimento, le precedenti deleghe in corso salvo quelle deleghe per le quali alla data di pubblicazione della presente circolare siano già stati pubblicati degli avvisi di vendita. In quest'ultimo caso, la nuova delega sarà applicabile solo a partire dal successivo tentativo di vendita;

la pubblicazione della nuova delega vale quale proroga (con nuove condizioni) automatica annuale delle deleghe già in corso e rimangono ferme le nomine dei Gestori della pubblicità e delle vendite operate nelle ordinanze di delega qui modificate;

tutto ciò premesso

P.Q.M.

DISPONGONO l'adeguamento dell'ordinanza di vendita ai principi di diritto sanciti da Cass. 18421/2022;

ORDINANO ai custodi nonché ai professionisti delegati (già custodi) al ricorrere delle condizioni sopra viste, di provvedere ad assegnare il termine per l'acquisizione della documentazione contrattuale sopra meglio indicata rimettendo gli atti ai G.E. per i controlli di vessatorietà di loro competenza ove non vi siano altri creditori titolati che possano compiere atti di impulso;

DISPONGONO che dalla pubblicazione della presente circolare in tutte le procedure esecutive con vendita già delegata le relative ordinanze di delega dovranno intendersi aggiornate come da modelli qui allegati;

DISPONGONO che il presente provvedimento valga quale proroga annuale (alle nuove condizioni) della delega delle operazioni di vendita già emessa.

MANDA alla cancelleria affinché la presente circolare venga recepita (mediante inserimento agli atti) in ogni fascicolo la cui vendita risulti già delegata.

Ragusa 7.3.24

I Giudici delle esecuzioni immobiliari

Gilberto Orazio Rapisarda



Carlo Di Cataldo




DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 07 MAR 2024
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
D.ssa Alessandra Vitale



