



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL COMPENSO AL PERITO
IN MATERIA DI ESECUZIONI IMMOBILIARI

1) PARAMETRI PER LA LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO

Ai sensi dell'art. 29 DM 30.5.2002 " Tutti gli onorari, ove non diversamente stabilito nelle presenti tabelle, sono comprensivi della relazione sui risultati dell'incarico espletato, della partecipazione alle udienze e di ogni altra attività concernente i quesiti."

Non sono pertanto dovuti compensi a vacazioni a titolo esemplificativo per giuramento, redazione perizia, accessi ad uffici e catasto.

In via del tutto residuale può essere utilizzato il criterio delle vacanze quando l'attività si sia interrotta prima del deposito della perizia, per intervenuto accordo o rinuncia delle parti per esempio.

I chiarimenti non costituiscono attività ulteriore d'estranea rispetto a quella già espletata e remunerata oggetto di consulenza.(Sez. 3, Sentenza n. 4655 del 02/03/2006)

I parametri applicabili sono quindi:

ART. 12 DM. 30.5.2002

Sono compensati ai sensi dell'art. 12 DM 30/5/2002 (valore minimo 145,12 - medio 412,65 - massimo 970,42):

- i rilievi topografici e planimetrici (se effettuati);
- la verifica della rispondenza della costruzione alla normativa urbanistico-edilizia;
- ciascuna pratica di accatastamento o di aggiornamento catastale;
- la pratica di frazionamento.

ART. 13 DM. 30.5.2002

E' compensata ai sensi dell'art. 13 DM 30/5/2002 la valutazione del compendio pignorato.

La liquidazione deve essere richiesta attenendosi ai seguenti principi:

- nell'ipotesi in cui l'incarico richieda la valutazione di più immobili devono essere applicate le percentuali di cui all'art. 13 sul valore complessivo dei singoli gruppi in cui devono essere raggruppate le unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche, tenuto conto del limite massimo di cui alla citata norma (cfr. Cass. 2, Sentenza n. 7632 del 31/03/2006; Sez. 2, Sentenza n. 174 del 10/01/2003); Cass. 6892/09;
- nell'ambito delle previsioni di cui all'art. 13 l'individuazione della percentuale tra il minimo e il massimo è correlata alle peculiarità dell'indagine svolta, alla sua complessità, al suo pregio e alla sua completezza;



- la possibilità di applicare il raddoppio richiede specifica motivazione e la ricorrenza contestuale dei requisiti dell'eccezionale importanza, della complessità e della difficoltà, tutti indicati all'articolo 52 del D.P.R. 1115 del 2002 (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7632 del 31/03/2006);
- i valori superiori allo scaglione massimo non sono rilevanti ai fini della liquidazione dell'onorario a percentuale, ma possono consentire l'applicazione dell'art. 5 L. n. 319/1980 ovvero l'aumento fino al doppio dell'onorario liquidato (cfr. Cass. N. 7214/1995). Cass. 7632/06

2) AUSILIARI

- E' possibile che al consulente si presenti la necessità di avvalersi di ausiliari: secondo l'interpretazione prevalente non è necessario una preventiva autorizzazione del Tribunale purché il consulente si assuma poi la responsabilità di quanto dichiarato dal tecnico e la faccia propria nella relazione (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza 5921 del 15/06/1999; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7243 del 29/03/2006);
- In materia di esecuzioni immobiliari si verifica prevalentemente l'ipotesi di ricorso a tecnici per le opere di verifiche catastali ovvero misurazioni, opere che come tali non richiedono una competenza diversa rispetto a quella del consulente nominato. In tali casi è necessaria, pena la non rimborsabilità delle spese sostenute, la preventiva autorizzazione del Tribunale, già convenuta nel verbale di giuramento (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7499 del 30/03/2006);
- La liquidazione di quanto corrisposto all'ausiliario deve a sua volta essere rispettosa dei criteri di cui all'articolo 50 del d.p.r. 115 2002, e non quindi una mera applicazione delle tariffe professionali. Si richiede altresì una specifica dimostrazione delle spese sostenute.

3) SPESE RIMBORSABILI: ART. 55 E 56 DPR 115/02

- Agli ausiliari del magistrato spettano, oltre all'onorario, l'indennità di viaggio e di soggiorno, le spese di viaggio e il rimborso delle spese sostenute per l'adempimento dell'incarico. Quanto all'indennità di viaggio si ritiene di non riconoscerla in presenza di spostamenti all'interno del Comune di Alessandria e limitrofi;
- In base alla disciplina recata dall'art. 56 del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, ai fini del rimborso delle spese sostenute dal consulente tecnico d'ufficio per l'espletamento dell'incarico - diversamente da quelle di viaggio, cui si riferisce l'art. 55 del medesimo D.P.R. - è necessario che questi alleggi una nota specifica relativa a dette spese e ne fornisca documentazione;
- In considerazione tuttavia del fatto che per le spese correnti (telefono, corrispondenza, utilizzo della struttura dello studio per attività manuali finalizzate allo svolgimento dell'incarico cfr. copie, scansioni, ecc.) in considerazione della difficoltà di documentazione,



appare conforme a un criterio di ragionevolezza ricorrere alla loro forfetizzazione, in mancanza di una loro analitica indicazione.

- Per le spese di trasporto è sufficiente l'autorizzazione all'utilizzo del mezzo proprio già contenuta nel verbale di giuramento. Il rimborso delle spese avviene a ai sensi dell'art. 8 della legge 417/1978, come indennità chilometrica ragguagliata ad un quinto del prezzo di un litro di benzina super, vigente nel tempo. Non trovano applicazione le tariffe ACI. E' rimborsata l'eventuale spesa per il pedaggio autostradale. Il consulente indichi il numero di chilometri tra Alessandria e il luogo dove si trova l'immobile pignorato. E' irrilevante che egli abbia lo studio professionale fuori dal Comune di Alessandria non potendo essere tale circostanza posta a carico della procedura. Non sono rimborsabili gli spostamenti all'interno del Comune di Alessandria.
- Per le spese di cancelleria, segreteria, fax, copie, in difetto di specifica allegazione, verrà liquidata la somma forfettaria di € 150,00;
- Ai fini IVA, si invitano i CTU ad indicare separatamente le spese esenti/anticipazioni ex art. 15 DPR 633/1972 (*le somme dovute a titolo di rimborso delle anticipazioni fatte in nome e per conto della controparte, purchè regolarmente documentate*) quali per esempio spese di diritti di segreteria, di diritti di copia o per la produzione di certificato di destinazione urbanistica, attestato APE, spese postali per comunicazione accesso o invio copie;
- **Spese fotografiche:** sono rimborsabili interamente se documentate e congrue; qualora non siano documentate si ritiene di liquidare forfetariamente tali spese nella misura di euro 0,50 a fotografia.

4) TERMINI PER L'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

- Il termine è quello dell'invio della perizia alle parti, in particolare all'esecutato, nei 45 giorni antecedenti la data di udienza (art. 173 bis d. att. c.p.c. comma 3). Si richiede, in ragione della finalità della norma, che entro tale termine la perizia sia stata ricevuta dall'esecutato;
- in caso di irreperibilità presso la residenza o domicilio, può essere effettuata la comunicazione presso la cancelleria;
- in caso di mancata possibilità di rispetto di tale termine è importante che il perito ricordi di chiedere la proroga prima della scadenza; diversamente la proroga non potrà essere concessa e nella determinazione del compenso si dovrà applicare la riduzione di cui all'art. 52 secondo comma DPR 115/02.



- Il Tribunale ritiene che il termine di cui all'art. 173 bis d.att. c.p.c., in quanto termine processuale, sia soggetto alla sospensione feriale, con conseguenza necessità di non tener conto del periodo compreso tra il 1° agosto e il 31 agosto.

5) DECRETO DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO

- Ai sensi dell'art. 71 del DPR 115/02 vi è la decadenza dell'ausiliario dal diritto alla liquidazione del compenso trascorsi 100 giorni dalle operazioni peritali;
- Ai sensi dell'articolo 168 DPR 115/02 il decreto di pagamento delle spettanze dell'ausiliario è comunicato al beneficiario e alle parti ed è titolo provvisoriamente esecutivo.

6) GRATUITO PATROCINIO

Nel caso in cui il procedente sia ammesso al gratuito patrocinio si osservano le seguenti regole:

- non possono essere disposti acconti o fondi spesa (cfr. artt. 83 e 85 DPR 115/02);
- il compenso è ridotto della metà (art. 130 DPR 115/02);
- gli onorari sono prenotati a debito (art. 131, comma 3, DPR 115/02);
- le spese di viaggio e quelle sostenute per l'adempimento dell'incarico sono anticipate dall'Erario (art. 131, comma 4, DPR 115/02);
- il compenso del professionista è assistito dalla prelazione di cui agli artt. 2755 e 2770 c.c. (art. 135 DPR 115/02), con conseguente diritto alla soddisfazione in via prioritaria in sede di riparto.

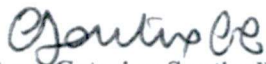
A TUTTI I PROFESSIONISTI AI QUALI VENGONO CONFERITI INCARICHI DI STIMA IMMOBILIARI NELLE ESECUZIONI E NELLE PROCEDURE CONCURSUALI

Si rende noto che nella riunione dell'08.01.2016 i giudici della sezione civile facenti parte del I gruppo, addetti alla trattazione dei procedimenti esecutivi immobiliari e delle procedure concorsuali, hanno stabilito, al fine di dare uniformità agli elaborati e rendere immediatamente visibili al giudice i dati e le informazioni indispensabili e maggiormente rilevanti e significativi dal punto di vista giuridico e fattuale, che venga utilizzato un unico schema di relazione peritale individuato in quello offerto dalla società Edicom, gestore unico della pubblicità per le vendite immobiliari presso il Tribunale di Alessandria.

A tal fine, dopo i precedenti incontri tenutisi i data 7 e 8 marzo 2016, sono stati concordati con la predetta società ulteriori incontri formativi e gratuiti per i giorni 30 e 31 maggio 2016 ai quali i professionisti sono invitati a partecipare.

Alessandria, 10/05/2016

Il Presidente di sezione


(dott.ssa Caterina Santinello)

9.4.2018



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

CIRCOLARE ESPLICATIVA SULLE MODALITA' DELLA VENDITE TELEMATICHE (art.569 co.4 c.p.c.)

Il Presidente della sezione civile,

sentiti in apposita riunione i giudici del I gruppo attualmente addetti alla trattazione delle procedure concorsuali e delle procedure esecutive immobiliari, dr. Pierluigi Mela, dr.ssa Enrica Bertolotto, dr. Stefano Demontis e dr.ssa Camilla Milani;

rilevato che a partire **dall'11.4.2018** entra in vigore il novellato art. 569, comma 4, c.p.c. che stabilisce che il G.E., con l'ordinanza con cui dispone la vendita " *stabilisce, salvo che 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 tra 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 disp. att. c.p.c.*";

ritenuto pertanto che in relazione alla procedure esecutive immobiliari pendenti alla suddetta data (11.4.2018) le vendite dovranno continuare secondo le attuali e consuete modalità " analogiche" là ove il G.E. abbia già emanato l'ordinanza di delega della vendita ex artt. 569 e 591 bis. c.p.c. e in conformità a quanto previsto dalla predetta ordinanza;

considerato invero da un lato che la modalità telematica delle vendite è prevista nel comma 4 dell'art. 569 c.p.c., che disciplina appunto l'ordinanza di vendita emanata e di competenza del G.E. , e dall'altro che l'introduzione della vendita telematica, là ove è stata già disposta la vendita, possa essere **pregiudizievole per gli interessi dei creditori e soprattutto per il sollecito svolgimento della procedura** dal momento che comporterebbe in ogni caso la rimessione degli atti al G.E. da parte del professionista delegato per la indicazione delle relative modalità, con evidente allungamento dei tempi ed aggravio di incombenti e di costi;

ritenuto pertanto che per le procedure esecutive in corso alla data dell' 11.4.2018 con delega già in atto i professionisti delegati dovranno rimettere gli atti al G.E. solo alla data di scadenza della predetta delega;

ritenuto quanto alle modalità delle vendite in relazione alle procedure esecutive immobiliari pendenti, per le quali non sia stata ancora emessa l'ordinanza di delega, e per quelle sopravvenute, che, in linea di massima e salva in ogni caso l'autonomia del ciascun G.E. di provvedere diversamente in relazione alla particolarità e alle esigenze del caso concreto, possono essere fissati i seguenti criteri:

vendita telematica

- a. immobili industriali o commerciali qualunque sia il valore di stima
- b. immobili residenziali e terreni con valore di stima superiore ad € 150.000,00

vendita analogica

- a. immobili residenziali e terreni con valore di stima fino al € 150.000,00

ove sia venga disposta la vendita telematica il delegato, dopo l' esito negativo di tre tentativi, dovrà rimettere gli atti al G.E. per le valutazioni di competenza, a prescindere dalla scadenza della delega;

la scelta del gestore delle vendite telematiche è rimessa ai singoli giudici i quali lo individueranno in linea di massima secondo un criterio di rotazione , indicandolo quindi nell'ordinanza di vendita;

tra le varie modalità di vendita telematica, previste dal D.M. 26.2.2015 n. 32 – Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile ai sensi dell'art. 161-ter disp.att. c.p.c. – viene adottata la modalità della vendita "asincrona" con termine dell'eventuale gara tra più offerenti alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara stessa;

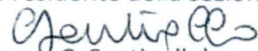
i professionisti delegati dovranno attenersi alle indicazioni e disposizioni di cui ai nuovi modelli di ordinanza di vendita telematica e di avviso di vendita telematica allegati alla presente;

in relazione vendite immobiliari relative alle procedure concorsuali il rispetto delle modalità delle vendite telematiche di cui agli artt. 569 c.p.c., 161 ter disp. att. c.p.c. e del D.M. n. 32/15 è limitato alla sola ipotesi in cui il programma di liquidazione predisposto dal curatore faccia espresso riferimento alle disposizioni del codice di procedura civile, ex art. 107, comma 2, l.f.;

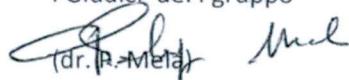
il rispetto delle predette norme non è dovuto nel caso in cui, come è la prassi presso il Tribunale, il programma di liquidazione faccia riferimento per le modalità di vendita alle procedure competitive – eventualmente anche telematiche – di cui al comma 1 dell'art. 107 l.f..

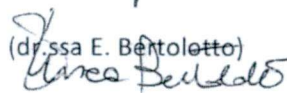
Alessandria, 9.4.2018

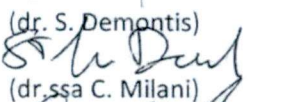
Il Presidente della sezione civile

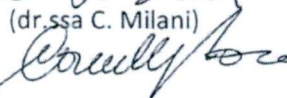

(dr.ssa C. Santinello)

I Giudici del I gruppo


(dr. P. Meta)


(dr.ssa E. Bertolotto)


(dr. S. Demontis)


(dr.ssa C. Milani)

Allegati n. 2

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
SEZIONE CIVILE
GRUPPO 1: ESECUZIONI IMMOBILIARI

CIRCOLARE
Sulla pubblicità in materia di vendite immobiliari

Il presidente della Sezione Civile e i giudici assegnati al primo gruppo della stessa sezione,

in vista della prossima scadenza, prevista per il 25.2.2022, della convenzione stipulata il 21.8.2015 con il Gruppo Edicom per la gestione della pubblicità legale delle vendite giudiziarie in ambito di procedure esecutive immobiliari e procedure concorsuali;

preso atto del fatto che la convenzione non sarà rinnovata;

premesso che, nella riunione di gruppo del 10 febbraio 2022, valutate le offerte pervenute dai gestori della pubblicità, si è osservato che “particolarmente appetibile appare l’offerta unitaria che, a fronte di un considerevole ampliamento della pubblicità, oltre che sui sopra menzionati siti anche sui siti generalisti quali casa.it e idealista.it, prevede un aumento di spesa, rispetto alla convenzione attualmente in vigore, di soli 90 Euro (in tutto € 360), oltre al mantenimento delle 4 unità di personale ausiliario attualmente in servizio presso il Tribunale”, e si è deciso di “ricorrere a questi mezzi di pubblicità, salva l’autonomia di ciascun giudice di individuare forme alternative suggerite dalla peculiarità del singolo caso”;

evidenziato che le predette offerte, in sintesi, prevedono:

- La pubblicazione sul portale www.asteannunci.it e servizi accessori, tra cui la pubblicazione su siti commerciali generalisti a cura del gestore EDICOM, al prezzo di € 210 oltre IVA per avviso di vendita, indipendentemente dal numero dei Lotti;
- La pubblicazione sul portale www.astalegale.it e servizi accessori al prezzo di € 75 oltre IVA per avviso di vendita, indipendentemente dal numero dei Lotti;
- La pubblicazione sul portale www.astegiudiziarie.it e servizi accessori al prezzo di € 75 oltre IVA per avviso di vendita, indipendentemente dal numero dei Lotti;

ritenuto, pertanto, necessario adottare una nuova circolare sulle modalità che i professionisti delegati dovranno adottare per la pubblicità delle vendite immobiliari pubblicate a partire dal 26.2.2022, in sostituzione di quella attualmente vigente e basata sulla convenzione ormai in scadenza;

rilevato che alla presente circolare deve intendersi effettuato il richiamo contenuto sia nelle ordinanze di vendita che saranno emesse a partire dal 26.2.2022, sia nelle ordinanze di vendita già emesse in

passato per tutti gli avvisi che saranno pubblicati a partire dalla stessa data, decorsa la quale non sarà più operativa la convenzione stipulata con il Gruppo Edicom;

DISPONGONO

Che, salva diversa disposizione contenuta nell'ordinanza di vendita, per tutti gli avvisi di vendita pubblicizzati a partire dal 25.2.2022, la pubblicità legale ai sensi dell'art. 490 co. 2 c.p.c. venga effettuata, oltre che sul portale www.asteanunci.it del Gruppo Edicom, anche sui siti www.astalegale.it e www.astegiudiziarie.it, nonché a cura del Gruppo Edicom sui siti internet commerciali individuati nell'offerta dalla stessa inviata.

Che la richiesta di pubblicazione sia effettuata a mezzo del modulo unico di richiesta scaricabile dalla sezione "pubblicità legale" all'interno del sito del Tribunale.

Mandano alla Cancelleria per la pubblicazione della presente circolare sul sito del Tribunale e per la comunicazione a:

- Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, per la diffusione presso gli iscritti;
- Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti, per la diffusione presso gli iscritti;
- Consiglio Notarile di Alessandria, per la diffusione presso gli iscritti;
- Edicom Finance s.r.l.
- AstaLegale.net s.p.a.
- Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

Alessandria, 24.2.2022

il Presidente di Sezione,
dott.ssa Antonella Dragotto

I Giudici
dott.ssa Roberta Brera,

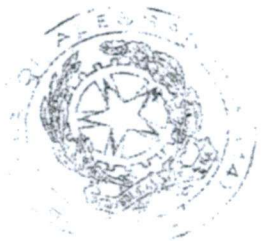
dott. Corrado Croci,

dott. Stefano Demontis,

dott.ssa Elisabetta Bianco

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
Depositato in questa Cancelleria
del 27 FEB 2022
E CANCELLATO

IL DIRETTORE
Dott.ssa ELENA CURI



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
SEZIONE CIVILE
GRUPPO 1: ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE DELLA CIRCOLARE DEL 24.2.2022

Sulla pubblicità in materia di vendite immobiliari

Il presidente della Sezione Civile e i giudici assegnati al primo gruppo della stessa sezione,

vista la Circolare già adottata il giorno 24.2.2022,

evidenziato che nella stessa è stato riportato erroneamente il nominativo del portale del gestore AstaLegale.net s.p.a., indicato come www.astalegale.it in luogo di quello corretto www.astalegale.net,

preso atto altresì dell'offerta ricevuta da A.MANZONI & C. S.P.A. per la pubblicazione degli annunci di vendita sui portali www.immobiliare.it e www.entitribunali.it, al costo di € 65+IVA ad annuncio,

ritenuto che, considerati l'ampia pubblicità che è già assicurata con le forme di pubblicazione previste dalla circolare da ultimo adottata e i costi dell'offerta pervenuta dalla suddetta società, appare opportuno che il ricorso a tale ulteriore strumento di pubblicità avvenga solo se disposto specificamente nell'ordinanza di vendita dal giudice delegato quando ritenuto utile, opportuno e proporzionato rispetto al valore dei beni pignorati, oppure se richiesto dal creditore che dovrà anticiparne i costi,

DISPONGONO

Che, salva diversa disposizione contenuta nell'ordinanza di vendita, per tutti gli avvisi di vendita pubblicizzati a partire dal 25.2.2022, la pubblicità legale ai sensi dell'art. 490 co. 2 c.p.c. venga effettuata, oltre che sul portale www.asteanunci.it del Gruppo Edicom, anche sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, nonché a cura del Gruppo Edicom sui siti internet commerciali individuati nell'offerta dalla stessa inviata (casa.it e idealista.it).

Che la pubblicazione sui portali www.immobiliare.it e www.entitribunali.it avvenga se disposta espressamente dal giudice nell'ordinanza di vendita.

Che la richiesta di pubblicazione sia effettuata a mezzo del modulo unico di richiesta scaricabile dalla sezione "pubblicità legale" all'interno del sito del Tribunale.

Mandano alla Cancelleria per la pubblicazione della presente circolare sul sito del Tribunale e per la comunicazione a:

- Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, per la diffusione presso gli iscritti;
- Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti, per la diffusione presso gli iscritti;
- Consiglio Notarile di Alessandria, per la diffusione presso gli iscritti;
- Edicom Finance s.r.l.
- AstaLegale.net s.p.a.
- Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.
- A.MANZONI & C. S.P.A.

Alessandria, 13/4/22

il Presidente di Sezione,
dott.ssa Antonella Dragotto

I Giudici

dott.ssa Roberta Brera

dott. Corrado Croci,

dott. Stefano Demontis,

dott.ssa Elisabetta Bianco

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
Depositato in Segreteria

oggi 13 APR 2022

IL DIRETTORE
Dott.ssa Alice Paola Natale

17/1/23

CIRCOLARE N. 1/2023
PRESIDENTE SEZIONE PENALE



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

SEZIONE CIVILE

GRUPPO 1 – Esecuzioni Immobiliari

INDICAZIONI AI PROFESSIONISTI DELEGATI e AI CUSTODI

Il presente documento sostituisce integralmente tutte le istruzioni incompatibili impartite con precedenti circolari

1) Premessa.

La presente circolare nasce dall'incontro di più esigenze.

Prima di tutto, si è verificato che la Cancelleria deve gestire ogni anno un numero abnorme di depositi, circa 20.000, e questo ovviamente nel lungo periodo rischia di comprometterne l'efficienza, soprattutto nell'ipotesi che si verifichi una qualche riduzione di personale.

In secondo luogo, è necessario ricondurre ad uniformità l'azione dei professionisti delegati alla vendita, impartendo agli stessi istruzioni chiare e univoche, e questo sia per assicurare maggiore efficacia alla loro azione (soprattutto per i delegati che non hanno lunga esperienza nel ruolo), sia per agevolare il GE nel controllo periodico dell'andamento dei fascicoli.

In terzo luogo, è necessario ribadire l'esigenza di rispetto dei termini fissati nell'ordinanza di vendita, troppo spesso disattesi, e trovare gli strumenti per evitare ritardi e tempi morti, allo stesso tempo però adottando gli accorgimenti che agevolino il rispetto dei termini stessi.

Infine, si ritiene opportuno procedere a qualche modifica delle prassi dell'Ufficio, sia nell'ottica di recepire alcune delle indicazioni contenute nelle c.d. "buone prassi" individuate in materia dal CSM (per la massima parte già conformi alle prassi di questo Tribunale), sia per preparare l'entrata in vigore di alcune previsioni della riforma del rito civile.

2) Relazioni periodiche.

Per questo, la prima esigenza è quella di ridurre il numero dei depositi da parte dei professionisti delegati, evitandone una inutile proliferazione (come quella che avviene, ad esempio, quando viene depositato il verbale di vendita con esito negativo e, dopo pochi giorni, l'avviso della vendita successiva).

Si ritiene quindi opportuno che tutte le comunicazioni relative all'andamento della procedura siano concentrate in singole relazioni periodiche.

Precisamente, una prima relazione da depositarsi dal professionista delegato entro 15 giorni dal conferimento dell'incarico, contenente l'analisi del fascicolo, eventuali comunicazioni ritenute opportune, l'indicazione della data del primo esperimento di vendita (con allegato il relativo avviso).

ES 17A

Successivamente delle relazioni periodiche da depositarsi entro i 10 giorni successivi ad ogni esperimento di vendita, contenenti:

- l'esito della vendita (con allegato il relativo verbale e altri atti che si ritenga di allegare);
- in caso di esito negativo, la data fissata per il successivo esperimento di vendita (con allegato il relativo avviso);
- la relazione periodica di custodia e il rendiconto (con relativi allegati);
- eventuali altre istanze ritenute necessarie.

Questo dovrebbe consentire a) di ridurre i depositi da lavorare per la Cancelleria, b) di evitare tempi morti tra una vendita e l'altra, c) di consentire al GE di individuare agevolmente nel fascicolo telematico l'atto contenente le informazioni di interesse per la verifica dell'andamento della procedura.

Al di là delle suddette relazioni periodiche, i depositi dovrebbero riguardare esclusivamente situazioni eccezionali attinenti alla custodia (ad esempio, l'esigenza di intervenire per la messa in sicurezza del bene), o comunque fatti verificatisi nell'intervallo tra una relazione e l'altra (ad esempio, l'esigenza di disporre la liberazione per mancata collaborazione del debitore manifestatasi in corso di procedura).

Per le vendite già delegate, le indicazioni previste da questo punto dovranno essere seguite già all'esito della vendita già fissata, che dovrà essere comunicato entro 10 giorni contestualmente alle altre informazioni di cui sopra.

3) Attività di custodia.

3.A) Come anticipato, le relazioni periodiche sopra indicate dovranno contenere anche le informazioni che il custode deve eventualmente rendere a norma dell'art. 593 c.p.c.

A tale fine, si ritiene che, dopo che al custode sia conferita anche la delega per la vendita, il deposito dei rendiconti - salvo esigenze particolari - possa avvenire con la stessa periodicità prevista per le relazioni di cui al punto 2 (quadrimestrale in luogo di quella trimestrale prevista dalla norma) e quindi contestualmente alle stesse.

3.B) Si ricorda ai custodi che a norma dell'art. 560 c.p.c. nel testo attualmente vigente non deve più essere autorizzata dal GE l'occupazione, da parte del debitore e dei suoi familiari, del bene pignorato costituente la loro abitazione principale.

Pertanto, nella prima relazione di custodia non dovrà essere chiesta alcuna autorizzazione, ma dovrà semplicemente darsi atto dello stato di occupazione dell'immobile, salva l'esigenza di chiedere la liberazione in caso di mancata collaborazione da parte sua.

Si segnala, infine, che nell'atto di nomina del custode è inserita apposita raccomandazione perché lo stesso provveda ad informare il debitore del contenuto dell'art. 560 c.p.c.

3.C) Posto che il diritto ad occupare l'immobile permane sino al decreto di trasferimento, salva ovviamente l'ipotesi di mancata collaborazione da parte del debitore, quando l'aggiudicatario richieda di procedere alla liberazione a norma dell'art. 560 c.p.c., il relativo ordine di liberazione dovrà essere chiesto contestualmente al deposito della bozza del decreto di trasferimento.

Si ricorda che dopo l'emissione del decreto di trasferimento di regola non potranno essere prese in considerazione le richieste di liberazione da parte dell'aggiudicatario, essendo a quel punto venuta meno la competenza del GE per essere stato il bene trasferito a terzi. E' quindi opportuno che già in sede di aggiudicazione l'aggiudicatario sia avvisato dell'esigenza di inoltrare tempestivamente la richiesta di liberazione.

4) Fissazione della prima vendita.

Per prima cosa, si segnala sin d'ora che non deve essere più applicata la calendarizzazione delle vendite previste dalla Circolare del maggio 2020, che non si ritiene più necessaria essendo ormai ripartite ed allineate tutte le procedure. Pertanto, le vendite potranno essere fissate in qualsiasi periodo dell'anno (evitando ovviamente il mese di agosto), secondo le indicazioni e le tempistiche che seguono.

Per il resto, si intende recepire sin d'ora quanto previsto dalla novella dell'art. 591bis c.p.c., nella parte in cui impone al delegato di effettuare 3 tentativi di vendita già nel primo anno di conferimento dell'incarico.

Per arrivare a questo risultato, d'ora in avanti l'Ufficio procederà alla nomina del custode già contestualmente al conferimento dell'incarico al CTU, contestualmente dotandolo di un fondo spese adeguato a coprire anche le spese per la futura vendita.

In questo modo, nel momento in cui riceverà la delega lo stesso professionista, conoscendo già i beni e gli atti e disponendo delle risorse necessarie, sarà immediatamente in grado di fissare la prima vendita, che quindi dovrà essere calendarizzata nel termine di 4 mesi dal conferimento (5 qualora il termine dovesse cadere nel mese di agosto) e comunicata con la prima relazione di cui al punto 2).

Per altro, nella consapevolezza che spesso la difficoltà di rispettare i termini dipende dalla mancata collaborazione del creditore procedente, si ricorda che:

- gli estremi del conto della procedura devono essere comunicati immediatamente dal custode al creditore onerato, nell'arco di pochi giorni, così come deve essere comunicato immediatamente al GE il mancato versamento del fondo spese nel termine di 30 giorni assegnato nel decreto di nomina del custode (o nel successivo termine assegnato);
- per fissare la vendita non è necessario attendere che il procedente provveda alla notifica al debitore dell'ordinanza di vendita.

5) Conto della procedura.

Si ricorda ai custodi e delegati che il Tribunale ha in corso una convenzione con Banca Passadore.

Pertanto, i professionisti sono liberi di aprire i conti della procedura anche presso altri istituti purché a condizioni analoghe o più favorevoli rispetto a quelle offerte dal suddetto Istituto.

6) Fissazione delle vendite successive

Come anticipato al punto 2, le vendite successive devono essere fissate immediatamente dopo l'esito negativo della precedente, e il relativo avviso deve essere allegato alla relazione periodica che sarà depositata successivamente ad ogni esperimento.

In questo caso, il termine di 4 mesi tra una vendita e l'altra, già previsto nell'ordinanza di vendita, è sicuramente congruo non essendo necessaria alcuna attività preliminare per la pubblicazione del nuovo avviso. Unico accorgimento è quello di portare il termine a 5 mesi quando la scadenza del quarto mese cadrebbe nel mese di agosto.

Si ribadisce che il rispetto di questi termini è essenziale per il corretto svolgimento dell'attività delegata, e sarà valutato ai fini dell'eventuale revoca dell'incarico e del conferimento di nuovi incarichi.

7) Fondo spese.

Al fine di rispettare i tempi per la fissazione delle vendite, il delegato dovrà curare che il fondo spese sia sempre capiente per coprire i costi della vendita che sarà fissata in caso di esito negativo di quella già programmata.

Non è prevista la possibilità di chiedere l'integrazione del fondo spese dopo l'esito negativo di un tentativo di vendita, per ottenere le risorse per fissare quello successivo.

Pertanto, nel provvedimento di nomina del delegato sarà previsto un meccanismo di integrazione automatica del fondo spese che consentirà al professionista, in autonomia, di chiedere al precedente di integrarlo senza necessità di ulteriore provvedimento del giudice. Il GE dovrà essere sollecitato solo nell'ipotesi di inerzia del creditore onerato, ma sempre con largo anticipo rispetto al successivo esperimento di vendita, competendo al delegato di organizzarsi per avere sempre una dotazione sufficiente ad evitare arresti nella procedura di vendita (è evidente che se l'integrazione fosse chiesta solo dopo l'esito negativo dell'esperimento ancora da svolgere, dovendosi comunque concedere al creditore un tempo congruo per il versamento, le somme non sarebbero versate in tempo utile per rispettare il termine di 4 mesi tra un tentativo di vendita e l'altro). Peraltro, si è consapevoli che l'inerzia del creditore: obblighi spesso il custode / delegato ad una attività supplementare che non sarebbe altrimenti necessaria e che non è strettamente inerente all'incarico (comunicazioni al GE, solleciti al creditore, partecipazione alla successiva ed eventuale udienza fissata per valutare l'improcedibilità, etc.). Pertanto, tale attività, purché compiuta tempestivamente, deve essere remunerata, e quindi dovrà essere segnalata nell'istanza di liquidazione del compenso e porterà alla sua maggiorazione, secondo quanto illustrato al punto 11.

8) Modalità delle vendite telematiche

Si segnala ai delegati che l'ordinanza di vendita è stata modificata nella parte che disciplina le modalità dei rilanci prossimi e successivi alla scadenza.

Si è verificato che l'aver adottato, in presenza di offerte presentate in limine, un meccanismo rigido per la proroga del termine per i rilanci, limitato ai 15 minuti successivi alla scadenza, in alcune occasioni ha determinato l'impossibilità per gli interessati di procedere ad ulteriori rilanci dopo il decorso del periodo di proroga.

Pertanto, si è deciso di prevedere un meccanismo più flessibile, per il quale, in sostanza, il deposito di un'offerta negli ultimi 15 minuti prima della scadenza determina una proroga di 5 minuti per il deposito di altre offerte, e ogni offerta successiva determina una ulteriore proroga di 5 minuti, senza limiti, con la conseguenza che la gara si chiuderà solo quando siano decorsi 5 minuti dall'ultima offerta senza che siano depositati nuovi rilanci.

Per i procedimenti in cui è già stata disposta la vendita con modalità telematiche:

- le vendite già fissate dovranno essere svolte con le modalità precedentemente stabilite, che sono conformi all'ordinanza già pubblicata e restano del tutto legittime;
- per le vendite non ancora fissate, o in caso negativo di quelle già fissate, prima di fissare il prossimo esperimento il delegato dovrà chiedere al giudice la modifica dell'ordinanza (nel più breve tempo possibile se la vendita è da fissare, con la relazione periodica di cui al punto 2 se la vendita già fissata avrà esito negativo).

9) Versamento del saldo prezzo

Al fine di evitare contestazioni, decadenze e ritardi nelle procedure, è opportuno che i delegati, nel verbale di aggiudicazione, diano atto dell'avviso che il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale, e che il saldo dovrà essere accreditato sul conto della procedura entro il termine stabilito, non essendo sufficiente che entro tale data sia impartito l'ordine del bonifico. Inoltre, per evitare i rallentamenti della procedura che a volte si verificano nell'attesa che il creditore che ha ricevuto il saldo ex art. TUB rilasci quietanza, si dispone che il saldo prezzo sia versato

direttamente sul conto della procedura ed immediatamente girato dal professionista delegato sul conto indicato dal creditore fondiario.

10) Decreto di trasferimento

Si ribadisce l'esigenza che il decreto di trasferimento sia depositato in bozza entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo.

Il decreto di trasferimento, sia nei contenuti che nella veste grafica, dovrà essere redatto sul modello predisposto dall'ufficio e allegato alla presente circolare. Alla nota di deposito dovrà essere allegata la seguente documentazione: verbale di aggiudicazione e documentazione attestante il versamento del saldo prezzo (anche se già depositati in precedenza), visure ipocatastali aggiornate, CDU se richiesto, eventuale documentazione attinente al regime fiscale, altra documentazione ritenuta necessaria.

11) Liquidazioni dei compensi

Rispetto alle istruzioni già impartite in passato, è necessario apportare alcuni correttivi (anche in considerazione delle modifiche apportate al d.m. 227/2015 dal d.m. 104/2021), ma anche ribadire che è essenziale che i delegati si attengano alle presenti indicazioni nel momento in cui depositano l'istanza di liquidazione, per assicurare omogeneità di trattamento e celerità nell'adozione dei provvedimenti di liquidazione.

Pertanto, si stabilisce che:

- A) ogni istanza di liquidazione dei compensi sia fatta dopo il decreto di trasferimento con un unico deposito relativo a tutti i compensi riferiti al bene trasferito (custode, delegato a carico della procedura, delegato a carico aggiudicatario);
- B) in caso di aggiudicazione a prezzo inferiore ad € 20.000, salve valutazioni diverse del GE legate all'andamento della procedura, il compenso subirà una riduzione del 25%, mentre in caso di prezzo superiore di regola non sarà applicata alcuna riduzione e dovrà essere richiesto il compenso integrale previsto dall'art. 2 co. 1;
- C) in caso di prezzo inferiore ai 20.000, si ricorda comunque che le istanze di liquidazione dovranno anche tenere conto del fatto che il compenso, comprensivo di spese generali, in ogni caso non può essere superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione, in applicazione dell'art. 2 co. 5 d.m. 227/2015;
- D) IN CASO DI AGGIUDICAZIONE DI PIU' LOTTI:
 - il compenso per le fasi 1 e 2 di cui all'art. 2 co. 1 lett. a) D.M. 227/2015 sarà liquidato unitariamente per i lotti che sono aggiudicati nella stessa udienza, avuto riguardo al prezzo complessivo dei lotti;
 - il compenso per la fase 3, sia a carico della procedura che a carico dell'aggiudicatario, sarà liquidato autonomamente per ciascuno lotto, anche se più lotti sono aggiudicati nella stessa udienza, avuto riguardo al prezzo del singolo lotto;
 - il compenso per la fase 4 sarà liquidato sempre unitariamente per tutti i lotti prima del progetto di distribuzione finale (o parziale), avuto riguardo all'importo complessivo oggetto di distribuzione;
 - esemplificando, nel caso di procedura con 3 lotti da vendere, di cui i lotti 1 e 2 venduti a una prima udienza a prezzo di €13.000 e di € 60.000 e il lotto 3 venduto a una seconda udienza a prezzo di € 50.000: dopo il decreto di trasferimento dei lotti 1 e 2 dovrà essere richiesta con unico atto, oltre al compenso per la custodia per ciascun lotto, la liquidazione del compenso unitario per le fasi 1 e 2 di entrambi i lotti (valore complessivo € 85.000, compenso per la fase 1 € 1.000 + compenso per la fase 2 € 1.000), e autonomo per ciascun lotto per la fase 3 (€ 375 per il lotto 1 + € 500 per il lotto 2 a carico procedura / € 375 per

- il lotto 1 + € 500 per il lotto 2 a carico aggiudicatario); dopo il trasferimento del lotto 3 dovrà essere richiesto, sempre con un unico deposito, oltre al compenso per la custodia, il compenso per le fasi 1, 2 e 3 per tale lotto (€ 1.000 + € 1.000 + € 500 a carico procedura, € 500 a carico aggiudicatario), oltre al compenso per la distribuzione dell'intero ricavato (se non distribuito prima) in misura di € 1.500 (valore complessivo dei lotti = € 123.000);
- E) In caso di più lotti, il limite del 40% del valore di aggiudicazione deve essere rapportato al valore dei singoli lotti, quando la liquidazione del compenso avviene autonomamente per ciascun lotto secondo i criteri appena illustrati;
- F) Nell'ipotesi in cui il delegato svolga attività supplementare causata dall'inerzia del creditore procedente descritta al punto 6, si ritiene congruo applicare, e potrà essere richiesta, una maggiorazione del compenso pari al 50% di quello previsto per la fase 1;
- G) Per quanto riguarda i progetti di riparto parziale di cui al punto 5, contestualmente al progetto il delegato depositerà istanza di liquidazione del compenso dovuto per tale attività, calcolato sulla base dell'importo ripartito (€ 375 fino a € 20.000), € 1.000 fino a € 100.000, etc.); poiché il d.m. 227/2015 non consente la duplicazione del compenso per le attività di distribuzione del ricavato, in sede di riparto parziale la liquidazione avverrà in acconto del compenso finale; nella successiva liquidazione di questo, il giudice terrà conto del maggior impegno complessivamente profuso dal delegato per la distribuzione del ricavato applicando su tale voce del compenso la maggiorazione prevista dall'art. 2 co. 3 del decreto ministeriale

12) Liquidazioni delle spese del c.t.u. e delle parti

In vista della tempestiva predisposizione del progetto di distribuzione, è necessario che il professionista delegato, sin dal versamento del saldo prezzo, comunichi al CTU e ai creditori l'esigenza di depositare le istanze di liquidazione tempestivamente, comunque entro il termine di 30 giorni dal deposito del decreto di trasferimento, segnalando al giudice l'eventuale mancato deposito. In ogni caso, la bozza del progetto di distribuzione dovrà essere depositata nel termine previsto dall'ordinanza di vendita, tenendo conto, in caso di mancanza di precisazione dei crediti, dei dati ricavabili dall'atto di precetto o dagli atti di intervento.

13) Progetto di distribuzione

Si segnala che nella redazione del progetto di distribuzione, nell'ipotesi in cui il creditore fondiario abbia ricevuto somme in eccedenza a quanto gli spetti, non deve essere prevista alcuna restituzione in favore del conto della procedura.

Tali formule, infatti, determinano ingiustificati rallentamenti nelle operazioni di chiusura, tutte le volte in cui il fondiario ritarda nell'adempire all'obbligo di restituzione, senza che poi la procedura abbia alcun potere di agire per il recupero in caso di inadempimento.

Pertanto, il progetto di riparto dovrà limitarsi a disporre i pagamenti a carico del fondiario direttamente al custode / delegato o agli altri creditori aventi diritto, competendo ad essi eventualmente agire per il recupero di tali somme.

La procedura, quindi, dovrà essere chiusa senza la necessità di attendere le restituzioni.

14) Progetto di distribuzione parziale

È superfluo ricordare che si tratta di adempimento dovuto per legge, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., che si estende anche al ricavato dei canoni di locazione, e che appare opportuno non essendoci alcun motivo per trattenere risorse ferme sui conti della procedura.

Questo però con la precisazione che il riparto parziale non può pregiudicare il successivo e regolare andamento della procedura, facendo venire meno risorse per la sua prosecuzione e creando problemi

nelle successive fasi distributive. Si deve quindi evitare di dover ricorrere a ordini di retrocessione che poi inevitabilmente creano ritardi.

Pertanto:

- si ritiene opportuno tenere sul conto della procedura sempre almeno 20.000 euro, necessarie per pagare le spese in sede di chiusura (con la precisazione che ovviamente oggetto del riparto non dovranno essere le somme ricevute a titolo di fondo spese, e che comunque il riparto non potrà in ogni caso superare il 90% delle somme da distribuire, secondo il disposto dell'art. 596 co. 1 c.p.c.)

- i riparti parziali dovranno avvenire per le giacenze superiori a tali somme, purché vi sia un interesse dei creditori e quindi le somme da trasferire non siano trascurabili (indicativamente, almeno ulteriori 10.000).

Si segnala inoltre sin d'ora che in sede di riparto parziale non saranno liquidate le spese legali delle parti, essendo la liquidazione del compenso degli avvocati atto unitario che può essere effettuato solo alla conclusione della procedura.

14) Termini previsti nell'ordinanza di vendita.

Infine, è necessario ribadire ancora che tutti i termini previsti dall'ordinanza di vendita sono perentori, e il loro sfioramento dovrà essere giustificato.

Il superamento ingiustificato degli stessi, oltre che per l'eventuale revoca, sarà valutato negativamente ai fini del conferimento di futuri incarichi.

Si manda alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per la pubblicazione sul sito del Tribunale e l'inoltro a:

- Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, per la diffusione presso gli iscritti;
- Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti, per la diffusione presso gli iscritti;
- Consiglio Notarile di Alessandria, per la diffusione presso gli iscritti;
- Edicom s.r.l.;

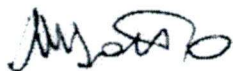
Alessandria, 17 gennaio 2023

S. ellega:

MODELLO DECRETO TRASFERIMENTO

Il Presidente di Sezione

Antonella Dragotto



I Giudici dell'Esecuzione

Roberta Brera



Corrado Croci



Stefano Demontis



Elisabetta Bianco



N. \$\$\$numero_ruolo\$\$\$/\$\$anno_ruolo\$\$\$ R.G.



Tribunale Ordinario di Alessandria
SEZIONE CIVILE
Gruppo Esecuzioni Immobiliari

DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI
nell'esecuzione immobiliare promossa da:

...

contro

...

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Premesso che:

- a seguito di vendita senza incanto sono stati aggiudicati, in data ... i beni immobili descritti in seguito, costituenti il Lotto ..., al prezzo di € ... al sig. ... che ha dichiarato essere di stato civile ...;
- è stato tempestivamente versato il prezzo dovuto con le seguenti modalità:
 - € ... a titolo di cauzione con assegno circolare non trasferibile allegato alla busta contenente l'offerta di acquisto, depositata nei termini previsti, versati dal Professionista Delegato sul conto corrente di procedura in data ...;
 - € ..., a titolo di quota di saldo prezzo, con versamento diretto dell'aggiudicatario al creditore fondiario in data ... (quietanza del ...)/ con versamento sul conto della procedura in data ...;
- visti gli artt. 574 e 586 c.p.c.;

TRASFERISCE

A, nata in il C.F.:, residente in, stato civile:,
la proprietà dei seguenti immobili

LOTTO ...:

INDIRIZZO:

NATURA DEL DIRITTO: (piena proprietà/nuda proprietà/altro)

DESCRIZIONE e IDENTIFICATIVI CATASTALI:

CONFINI:

STATO E TITOLO DI OCCUPAZIONE: (ad es., libero/occupato dal sig...in forza di contratto di locazione del... registrato il... opponibile alla procedura)

Beni trasferiti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con le relative pertinenze, accessori, diritti, servitù attive e passive ad essi inerenti ex art. 2912 c.c., così come meglio descritti nella perizia di stima depositata nel fascicolo della procedura, cui si rimanda.

CONFORMITA' CATASTALE, URBANISTICA ED EDILIZIA:
riportare le risultanze della CTU

PROVENIENZE NEL VENTENNIO
riportare le risultanze della CTU/della relazione notarile o le successive integrazioni in modo che tutti i passaggi siano chiari e completi

ORDINA

la cancellazione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

INGIUNGE

al debitore nonché a chi occupi il bene senza titolo il rilascio immediato dei beni immobili trasferiti, liberi da persone e da cose, lasciandoli nella disponibilità dell'aggiudicatario.

Ai fini fiscali si dichiara che ...

Alessandria,

Il Giudice dell'Esecuzione

Prot. n. 764/2023
del 19/04/2023

CIRCOLARE N. 7/2023
PRESIDENTE SEZIONE CIVILE

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

CIRCOLARE

La Presidente della Sezione Civile e i Giudici dell'Esecuzione;
ritenuto che a seguito della sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 9479/2023 del 6 aprile u.s. si rende necessario attivare la procedura di avviso del debitore prevista dal dispositivo della sentenza, sub parte relativa alla Fase Esecutiva, lettera c) ;
ritenuto che è pertanto necessario individuare le procedure esecutive basate su titolo esecutivo costituito da decreto ingiuntivo emesso verso consumatore;

INVITA

I professionisti delegati e i custodi a segnalare al Giudice dell'Esecuzione mediante deposito di nota nel fascicolo della procedura tutte le procedure in cui il titolo esecutivo è costituito da decreto ingiuntivo emesso (solo o anche) verso una o più persone fisiche.

Termine per l'adempimento 29 aprile 2023.

Manda alla Cancelleria per la pubblicazione della presente circolare sul sito del Tribunale e per la comunicazione agli ordini degli Avvocati, dei Commercialisti e dei Notai per la diffusione presso gli iscritti.

Alessandria, 18 aprile 2023

La Presidente di Sezione
dott.ssa Antonella Dragotto

CIRCOLARE PRESIDENTE DI SEZIONE CIVILE
N. 9/2023 dell' 11/10/2023

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

La Presidente della Sezione Civile e i Giudici dell'Esecuzione;
considerate le questioni che sono state sollevate dai delegati alle vendite nelle
procedure esecutive nell'incontro tenutosi l'8 giugno u.s.;
visto il verbale della Riunione di Sezione 27 giugno 2023;
emanano la seguente

CIRCOLARE

- Si invitano i delegati a segnalare al Giudice dell'Esecuzione la necessità di modificare le ordinanze di vendita, in caso di vendite telematiche da rifissare, avendo riscontrato l'esigenza di precisare quanto segue nella parte relativa ai tempi dei rilanci:
"qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti, a decorrere dal deposito del rilancio, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; analogo prolungamento automatico di 10 minuti scatterà ad ogni rilancio successivo, a decorrere dal deposito del rilancio; la gara terminerà quando dall'ultimo rilancio siano decorsi 10 minuti senza ulteriori rilanci;
- Riguardo alla questione della forma del mandato all'avvocato ad acquistare il bene in vendita per persona da nominare ai sensi dell'art. 571 (vendita senza incanto), si decide di richiedere la procura speciale notarile che tuttavia potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione, nel termine di tre giorni previsto dall'art. 583 c.p.c., al momento dell'indicazione del nominativo della persona per cui è stata fatta l'offerta.
- La nuova disposizione di cui all'art. 585 comma IV c.p.c. si applica solo alle procedure iniziate a partire dal 1 marzo 2023.
Per quanto riguarda la questione delle conseguenze del mancato rilascio della dichiarazione antiriciclaggio che l'aggiudicatario del bene deve rilasciare ai sensi dell'art. 585 comma IV c.p.c., si rimanda alla verifica prevista dall'art. 586 c.c. e si ritiene non sanzionabile ai sensi dell'art. 587 c.c. che riguarda la diversa ipotesi del mancato versamento del saldo prezzo.

Manda alla Cancelleria per la pubblicazione della presente circolare sul sito del Tribunale e per la comunicazione agli ordini degli Avvocati, dei Commercialisti e dei Notai per la diffusione presso gli iscritti.

Alessandria, 10 ottobre 2023

La Presidente di Sezione
dott.ssa Antonella Dragotto

