



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

SEZIONE CIVILE

GRUPPO 1

Esecuzioni immobiliari

CIRCOLARE PER LE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

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

1. Premessa.

La presente circolare nasce dalle seguenti esigenze.

La prima è quella di raccogliere le circolari emesse negli ultimi anni e tuttora vigenti. A tal fine le circolari qui richiamate vengono allegate alla presente.

In particolare, si confermano i contenuti della circolare n. 1/2023, che prevede istruzioni analitiche ai delegati, con le precisazioni e le modifiche indicate nei successivi paragrafi.

La seconda esigenza è quella di recepire le modifiche apportate dalla riforma Cartabia e dal successivo correttivo entrato in vigore il 26.11.24.

In particolare, si segnala:

1. l'obbligo di rilascio della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione;
2. il riparto da approvarsi dinanzi al professionista delegato.

Si precisa che le nuove norme del correttivo sono applicabili anche alle esecuzioni già pendenti alla data del 26.11.24 se introdotte con pignoramento notificato in data successiva al 28.2.23.

Infine, si è ritenuto di uniformare i modelli in uso tra i custodi/delegati, predisponendo dei modelli standard da utilizzare per la dichiarazione antiriciclaggio, l'avviso di vendita telematica/analogica e la prima relazione del custode.

Tali modelli sono allegati alla presente circolare.

2. Relazioni del custode.

Si evidenzia l'importanza della prima relazione depositata dal custode nella quale dovrà evidenziare l'esito dei controlli effettuati e prescritti nel decreto di nomina. Sul punto si allega il modello di prima relazione che avrà un contenuto necessario, sotto forma di check list dei controlli, ed uno eventuale in relazione alle peculiarità del caso concreto.

Dell'esito dei controlli e degli eventuali aggiornamenti intervenuti dopo il deposito della prima relazione il custode dovrà relazionare alla prima udienza, dando atto, a titolo esemplificativo: della notifica all'esecutato del decreto ex art. 569 cpc, dell'avviso ai creditori iscritti e ai comproprietari non eseguiti, di eventuali criticità su titolo, precetto, pignoramento, nota di trascrizione, provenienza ventennale o altre questioni ostative alla vendita.

Si richiama la circolare n. 7/2023 sulle sezioni unite n.9479 del 2023 relativa all'onere dei custodi e dei delegati di segnalare la presenza di titolo esecutivo costituito da decreto ingiuntivo emesso nei confronti di una persona fisica avente la qualità di consumatore.

Si rammenta che il d.i. da segnalare deve essere fondato su contratto concluso tra un professionista/venditore di beni e/o prestatario di servizi e un consumatore, non deve essere già stato oggetto di opposizione e non deve contenere gli avvisi e la valutazione in merito all'abusività delle clausole contrattuali.

Tale segnalazione si impone laddove il decreto ingiuntivo verso persona fisica costituisca il titolo del creditore procedente o di creditore intervenuto che potrebbe beneficiare del riparto (tenuto conto del valore del bene e della presenza di creditori ipotecari).

Per il resto, si richiama il contenuto della circolare n. 1 del 2023, con particolare riferimento ai punti 2 e 3.

3. Attività di custodia

Si evidenzia la necessità che ogni volta in cui il custode chieda l'emissione di un ordine di liberazione oppure un accesso forzoso al bene pignorato, nell'istanza sia specificamente indicato se l'immobile è:

- disabitato
- abitato dell'esecutato
- abitato da terzi ed in tal caso se in forza di titolo opponibile alla procedura o meno.

A tal fine è necessario che il custode, prima di depositare l'istanza, verifichi se l'immobile risulti occupato/abitato, se sussistano contratti di locazione registrati presso Agenzia delle Entrate e se il debitore abbia la residenza nell'immobile.

Il custode avrà inoltre cura di dare atto dei tentativi di accesso effettuati e del perfezionamento delle comunicazioni inviate all'esecutato che comprovino la mancata collaborazione dello stesso per l'accesso all'immobile.

Effettuate tali verifiche, di cui dovrà dare atto nell'istanza, potrà chiedere l'accesso forzoso solo laddove l'immobile non sia abitato, dovendosi diversamente chiedere la fissazione di udienza per emettere ordine di liberazione.

Si richiama sul punto il contenuto dell'articolo 560 cpc ai sensi del quale se l'immobile è abitato dal debitore e dai suoi familiari è possibile chiedere l'ordine di liberazione solo laddove il debitore non sia collaborativo e ostacoli gli accessi.

Diversamente, l'esecutato può continuare ad abitare l'immobile fino all'emissione del decreto di trasferimento senza che sia necessaria alcuna autorizzazione sul punto.

Si rammenta, inoltre, che qualora venga chiesta l'emissione dell'ordine di liberazione, anticipata o contestuale al decreto di trasferimento, è necessario indicare nell'istanza il lotto e gli identificativi catastali dell'immobile di cui si chiede la liberazione per permettere al giudice di inserirli nel provvedimento.

Qualora in esito agli accertamenti effettuati dal custode sia emerso che l'immobile pignorato è occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura è necessario verificare la disponibilità degli occupanti a versare un'indennità di occupazione a favore della procedura, quale condizione per continuare a occupare l'immobile fino alla vendita.

A tal fine il custode interpellerà il CTU al fine di verificare la congruità della somma offerta quale indennità di occupazione o, in mancanza di un'offerta formulata dagli occupanti, per determinare la misura della somma congrua da versare.

Si segnala che laddove emergano delle problematiche relative alla sicurezza del bene pignorato, per un eventuale rischio che lo stesso sia danneggiato o arrechi danno a cose o persone, il custode avrà cura non solo di segnalare con urgenza la circostanza al GE ma anche di segnalare il pericolo alle autorità competenti, dandone atto nel fascicolo.

4. Indicazioni ai Ctu

Considerato che si è riscontrato il deposito di istanze di liquidazione del compenso dei CTU difformi rispetto alla circolare vigente, si richiama e si allega la circolare sulla liquidazione del saldo ai ctu del 28.10.2016, con le seguenti precisazioni.

Si ribadisce che le spese del CTU verranno liquidate in misura forfettaria, senza bisogno di documentazione, nella misura di 150 €; le altre spese di cui si chiede la liquidazione dovranno, invece, essere documentate e allegate all'istanza di liquidazione.

Si precisa che l'art. 12 DM 30/5/2002 verrà liquidato nell'importo massimo unitario di 970,42 euro, ricomprendendo le attività di cui ai commi 1 e 2 della norma, per ciascun lotto se avente ad oggetto beni siti in comuni diversi o se tra loro disomogenei;

diversamente verrà liquidato un'unica volta nell'importo sopra indicato complessivamente per tutti i lotti.

Al di fuori dei parametri di cui agli artt. 12 e 13 DM 30/5/2002, eventuali maggiorazioni richieste dovranno essere specificamente motivate, indicando l'eventuale incarico supplementare conferito dal GE e la relativa data.

A modifica della precedente circolare, si richiama il contenuto del decreto 569, ribadendo il termine di 30 gg prima dell'udienza per il deposito e la comunicazione alle parti della perizia, nonché la necessaria comparizione del ctu alla prima udienza. Infine, si richiama la circolare del 10.5.2016 sull'utilizzo di un unico modello standard di perizia che consente al GE, agli ausiliari e alle parti una più efficace consultazione delle parti rilevanti dell'elaborato.

5. Avvisi di vendita

Si è riscontrato l'uso di diversi tipi di avvisi di vendita con contenuto tra loro eterogeneo.

Si ritiene utile, nell'ottica di uniformare e agevolare la predisposizione degli avvisi di vendita, anche in attuazione delle riforme intervenute, prevedere l'utilizzo di un unico modello di avviso di vendita telematica e un unico modello di avviso di vendita non telematica.

Si è ritenuto, inoltre, di inserire nel modello allegato i paragrafi già presenti nel modello del decreto di trasferimento sullo stato di occupazione, sulla conformità catastale urbanistica ed edilizia e sulla provenienza nel ventennio anteriore al pignoramento. Ulteriore esigenza si ravvisa con riferimento alle indicazioni sulla compilazione dell'assegno circolare con cui si versa la cauzione nelle vendite non telematiche, viste le difficoltà segnalate dai delegati di incassare gli assegni che talvolta presentano mere irregolarità formali nell'intestazione.

Per rispondere a tale esigenza viene indicata nell'avviso di vendita non telematica la formula da apporre nell'intestazione dell'assegno circolare non trasferibile: "*procedura esecutiva numero/anno, Tribunale di Alessandria, nome del professionista delegato*". Si richiama, infine, la circolare n. 9/2023 sulla forma del mandato all'avvocato nel caso di acquisto per persona da nominare ex art. 571 cpc.

In particolare, si ricorda che è necessaria la procura speciale notarile che, tuttavia, potrà essere depositata anche dopo l'aggiudicazione nel termine di tre giorni previsto dall'articolo 583 cpc, al momento dell'indicazione del nominativo della persona per cui è stata fatta l'offerta.

Si è ritenuto, altresì, opportuno evidenziare agli offerenti, nei modelli allegati, che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione. I due modelli di avviso di vendita vengono allegati alla presente circolare e dovranno essere utilizzati dai delegati negli esperimenti di vendita che verranno pubblicati.

6. Dichiarazione Antiriciclaggio ex art. 585 c.4 cpc

A modifica della circolare n. 9 del 2023 di cui all'art. 585 c. 4 cpc, si evidenzia che a seguito della riforma dell'art. 587 cpc (con correttivo Cartabia del 26.11.24) è stata prevista la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione in caso di mancato rilascio della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario nel termine del saldo prezzo.

Le ordinanze di vendita, che si allegano, sono state quindi modificate in recepimento della riforma (v. punti 19 e 20 dell'ordinanza di vendita non telematica e punti 36 e 37 dell'ordinanza di vendita telematica).

Nei due modelli di avviso di vendita sono state inserite analoghe prescrizioni.

Si invitano i delegati, per le esecuzioni post Cartabia (con pignoramento notificato post 28.2.23), anche se l'ordinanza di vendita non prevedeva tale modifica, ad utilizzare i modelli di avvisi di vendita allegati.

Si evidenzia in particolare che:

- se l'aggiudicazione è avvenuta ante 26.11.24 (25.11.24 incluso) si applica l'art. 587 ante correttivo, quindi non opera la decadenza nè l'incameramento cauzione ma si conferma l'impossibilità di emettere il decreto di trasferimento;
- se l'aggiudicazione è avvenuta dal 26.11.24 (compreso) si applica l'art. 587 come modificato con decadenza e incameramento della cauzione.

La dichiarazione antiriciclaggio dovrà essere allegata alla bozza di decreto di trasferimento e, in conformità alla normativa in tema di trattamento dei dati personali, dovrà essere mantenuto assoluto riserbo in merito ai dati personali il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi le attività previste dalla legge antiriciclaggio.

Si allegano i modelli di dichiarazione antiriciclaggio da sottoporre agli offerenti/aggiudicatari: uno per le persone fisiche e uno per le persone giuridiche.

7. Modalità delle vendite telematiche

Si richiama la circolare n. 9/2023, a parziale modifica della circolare 1/23, punto 8, che ha modificato il termine per i rilanci da 15 a 10 minuti, onerando il delegato della relativa istanza al GE di modifica dell'ordinanza di vendita se emessa in applicazione del regime precedente.

A modifica della circolare della dott.ssa Santinello del 9.4.2018, la soglia per le vendite telematiche viene, con questa circolare, abbassata da 150.000 a 75.000 euro.

Tale abbassamento nasce dal contemperamento tra l'esigenza di uniformarsi alla ratio dell'art. 569 c. 4 cpc, che prevede quale regola la vendita telematica, con quella di tenere conto delle peculiarità del mercato immobiliare locale e del rischio che la generalizzazione delle vendite telematiche in tale mercato possa disincentivare la

partecipazione di eventuali interessati, dato che la stessa previsione normativa fa salvo il fatto che la vendita telematica “*sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura*”.

Si è, quindi, ritenuto di abbassare la soglia a 75.000 euro nell’ottica di monitorare nel prossimo anno gli andamenti delle vendite telematiche, al fine di verificare se le stesse risultino più funzionali, pur con le peculiarità del mercato immobiliare locale, agli interessi dei creditori e alla durata delle procedure.

Successivamente alla pubblicazione della presente circolare verrà, quindi, disposta la vendita con modalità telematica per immobili stimati con prezzo pari o superiore a 75.000 €.

Rimangono ferme le altre precisazioni contenute nella circolare sopra richiamata sulla discrezionalità del singolo giudice dell’esecuzione di disporre la modalità telematica o analogica in base a eventuali peculiarità del caso concreto.

A parziale modifica delle indicazioni contenute nelle circolari precedenti si evidenzia ai delegati che dopo tre tentativi infruttuosi di vendita telematica, non vi è necessità di rimettere gli atti al GE, essendo sufficiente il deposito di istanza per l’autorizzazione a effettuare i successivi esperimenti di vendita con modalità analogica.

8. Rimessione degli atti al GE per infruttuosità

Si ribadisce che laddove il prezzo di vendita sia sceso al di sotto dei 10.000 € e siano già stati svolti tre tentativi deserti il delegato dovrà rimettere gli atti al giudice affinché valuti l’estinzione per infruttuosità.

9. Decreto di Trasferimento

Si richiama la circolare numero 1 del 2023 e l’allegato modello di decreto di trasferimento, suddiviso in paragrafi, che dovrà essere utilizzato dai delegati quale minuta da sottoporre al giudice dell’esecuzione.

Si evidenzia che eventuali criticità che emergano sulla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, non precedentemente risolte, dovranno essere affrontate prima di sottoporre il decreto di trasferimento al giudice dell’esecuzione. In parziale modifica di quanto indicato nel modello di decreto di trasferimento allegato alla precedente circolare, è necessario che il paragrafo relativo alle provenienze nel ventennio non si limiti a recepire le risultanze della perizia ma dia atto anche di eventuali successive trascrizioni che abbiano sanato la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

A titolo esemplificativo, laddove nel corso della procedura esecutiva sia stata trascritta accettazione di eredità, della stessa dovrà necessariamente darsi atto nel paragrafo relativo al ventennio del decreto di trasferimento.

Sul punto si sottolinea la necessità che ciascun passaggio del bene nel ventennio sia indicato in modo chiaro e completo (quote, estremi degli atti e trascrizioni, dante e avente causa), eventualmente precisando e integrando i contenuti dell'elaborato peritale.

In allegato alla minuta del decreto di trasferimento il delegato dovrà produrre – avendo cura di nominare ciascun file allegato:

- il verbale di aggiudicazione
- i certificati attestanti le pubblicità effettuate (da cui risultino le pubblicazioni su pvp e sugli altri siti)
- l'estratto conto dal quale risulti l'accreditamento della cauzione e del saldo pezzo
- la dichiarazione antiriciclaggio rilasciata dall'aggiudicatario
- il certificato di destinazione urbanistica, se previsto dalla legge
- eventuale documentazione attinente al regime fiscale
- le visure ipotecarie aggiornate.

10. Adempimenti compresi tra il decreto di trasferimento e il riparto

Si richiama la circolare numero 1 del 2023.

Si segnala al delegato la necessità di verificare, prima del deposito della bozza di riparto finale, l'avvenuta liquidazione di tutti i compensi, compreso quello del CTU.

In esito a tale verifica, se la stessa avrà dato riscontro positivo, ne darà atto nella parte iniziale della bozza di riparto finale.

Laddove risulti ancora qualche compenso da liquidare, il delegato inviterà il legale o il CTU a depositare la relativa istanza di liquidazione oppure, laddove la stessa risulti già depositata ma manchi il provvedimento di liquidazione, ne darà atto con apposita istanza al giudice.

11. Riparto

Si evidenzia che per le procedure esecutive soggetta alla riforma Cartabia e, quindi, con pignoramento notificato dopo il 28 Febbraio 2023 l'approvazione del riparto avverrà davanti al professionista delegato.

Si riporta il relativo paragrafo dell'ordinanza di vendita appositamente modificata e allegata (i numeri di paragrafo 23 e 24 sono relativi all'ordinanza di vendita non telematica e corrispondono ai nn. 40 e 41 dell'ordinanza di vendita telematica allegata):

23. il Custode – Delegato, nei 30 giorni successivi alla trascrizione del decreto trasferimento, previa verifica della somma disponibile sul conto ed acquisizione delle note di precisazione che i creditori invieranno entro il termine fissato dal Custode-Delegato, predisponga e depositi nel fascicolo un piano di riparto, tenendo conto degli onorari liquidati dal GE;

il delegato, entro 30 giorni dal provvedimento del Ge di conferma o di modifica del progetto, fissi innanzi a sé l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione.

Della fissazione dell'udienza ne dà comunicazione alle parti, inviando il progetto confermato o modificato, via pec e al debitore ex art. 492 c.p.c.. in modo che le parti possano far pervenire eventuali osservazioni;

Tra la comunicazione e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni.

All'esito dell'udienza il delegato depositerà verbale dando atto delle comunicazioni ai soggetti interessati e dell'approvazione del progetto o, nel caso in cui sorgano controversie ex art 512 cpc, rimettendo gli atti al GE al fine della fissazione di udienza, nella quale dovrà comparire, depositando breve relazione sulle contestazioni.

24. dopo l'approvazione del progetto o l'adozione da parte del G.E. dei provvedimenti previsti dall'art. 512 c.p.c., il Custode – Delegato provveda infine al pagamento delle somme spettanti ai creditori e al prelievo del proprio compenso, con chiusura del conto e deposito di relazione su tali adempimenti allegando prova dei pagamenti e della chiusura, con l'estratto conto;

Si rappresenta che, anche laddove l'ordinanza di delega non prevedesse tale modifica, essa è comunque applicabile alle procedure con pignoramento notificato dopo il 28 Febbraio 2023.

Per le procedure con pignoramento notificato dopo il 28.2.23, anche in caso di riparti parziali il delegato procederà nello stesso modo sopra indicato, fissando udienza davanti a sé.

Restano ferme le indicazioni già previste sui riparti parziali dalla circolare n. 1/2023, ivi compresa la lettera G del punto 11, con la precisione che l'istanza di liquidazione del compenso a titolo di acconto dovrà esser depositata prima della predisposizione del progetto di riparto parziale.

12. Adempimenti finali

Il custode/delegato dovrà partecipare all'udienza fissata per l'estinzione della procedura e, specie in ipotesi di estinzione anticipata, dovrà fornire al giudice dell'esecuzione le informazioni relative alla giacenza sul conto, con particolare riferimento agli importi e alla natura delle somme giacenti (es. residuo fondo spese, cauzioni trattenute a titolo di multa, canoni o indennità di occupazione etc) per consentire al GE di emettere gli ordini di restituzione delle somme giacenti al fine della successiva chiusura del conto. È, inoltre, importante che, specie nelle procedure più risalenti, venga segnalata l'eventuale riunione di fascicoli, coadiuvando il giudice nell'indicazione degli estremi della o delle trascrizioni del pignoramento di cui deve essere ordinata la cancellazione. Si evidenzia, poi, per tutte le procedure esecutive la necessità che il custode- delegato depositi sempre il rendiconto e una relazione finale attestante la chiusura del conto, dando atto dei bonifici effettuati per avvenuto riparto oppure, nei diversi casi di estinzione, di eventuali restituzioni delle somme giacenti sul conto a favore dei beneficiari.

Tale adempimento risulta obbligatorio ed essenziale anche per permettere alla cancelleria di archiviare le esecuzioni estinte.

Sul punto si sollecita, quindi, un controllo da parte dei professionisti sui propri incarichi per verificare l'avvenuto deposito della relazione finale in tutte le esecuzioni dichiarate estinte previa verifica in cancelleria sul fatto che tale relazione finale non sia già stata depositata nel fascicolo.

Si allegano:

CIRCOLARI PRECEDENTI

- Circolare 28/10/2016 sul compenso ai CTU
- Circolare 10/5/2016 sul modello standard di perizia
- Circolare 9/4/2018 sulle vendite telematiche
- Circolare 24/2/22, integrata il 13/4/22 sulle pubblicità
- Circolare 1/2023 ai custodi e delegati
- Circolare 7/2023 sui titoli esecutivi costituiti da decreti ingiuntivi di cui alle SSUU 9479/23
- Circolare 9/2023 sulle tempistiche dei rilanci nelle vendite telematiche e sulla forma del mandato ad acquistare per persona da nominare

MODELLI

- dichiarazione antiriciclaggio persone fisiche
- dichiarazione antiriciclaggio persone giuridiche
- avviso di vendita non telematica
- avviso di vendita telematica
- ordinanza di vendita non telematica
- ordinanza di vendita telematica
- prima relazione del custode

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;
- Consiglio dell'Ordine degli architetti e Consiglio dell'Ordine degli ingegneri, per la diffusione presso gli iscritti;
- Collegio dei Geometri, per la diffusione presso gli iscritti;
- Edicom s.r.l.;

Alessandria, 17 APR 2025

la Presidente di Sezione
Antonella Dragotto

I giudici del gruppo I:

f.to Roberta Brera

f.to Elisabetta Bianco

f.to Michele Delli Paoli