



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Oggetto: nuove modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita, rideterminazione dell'acconto posto a carico del creditore per l'avvio delle operazioni di vendita e modifiche ai provvedimenti di custodia e di delega delle operazioni di vendita.

I giudici dell'esecuzione presso il Tribunale di Termini Imerese,

CONSIDERATO:

- che l'art. 490 c.p.c. ha reso facoltativa la pubblicazione degli avvisi di vendita sui quotidiani;
- che nel corso degli ultimi anni si sono registrati notevoli cambiamenti in ordine alle modalità attraverso cui gli interessati vengono a conoscenza degli avvisi di vendita degli immobili assoggettati ad esecuzione;
- che si assiste ad una netta inversione di tendenza rispetto al passato, ove il principale canale pubblicitario era rappresentato dai quotidiani e dalla carta stampata in generale;
- che si è avuto invece modo di riscontrare la maggiore capacità di diffusione tra gli utenti degli avvisi di vendita pubblicati sui siti Internet specializzati;
- che anche i costi di tale ultima forma pubblicitaria risultano assai più contenuti rispetto alle tradizionali modalità di pubblicazione sui giornali;
- che occorre apportare alcuni correttivi ai provvedimenti di nomina del custode giudiziario e dell'esperto stimatore, nonché all'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, al fine di conformare la gestione delle procedure esecutive immobiliari alle linee guida tracciate dal Consiglio Superiore della Magistratura (delibera dell'11 ottobre 2017 sulle c.d. buone prassi);

RITENUTO:

- che appare opportuno implementare le forme di pubblicità telematica;
- che occorre limitare la pubblicità effettuata sui giornali;
- che appare opportuno rimettere ai creditori la scelta di avvalersi ex art. 490 c.p.c. anche della pubblicità degli avvisi effettuata sui giornali, valutando quindi di sostenerne i relativi costi;

DISPONGONO

la modifica dell'ordinanza di delega, nella parte relativa alla pubblicazione degli avvisi di vendita, nei seguenti termini:

“FORME DI PUBBLICITA’ OBBLIGATORIA

Il professionista delegato si occuperà dell'intera gestione della pubblicità legale e commerciale secondo le indicazioni contenute nell'ordinanza, invitando il creditore a versare direttamente al gestore della pubblicità gli importi necessari alla celebrazione delle ulteriori aste, quando nel fondo di € 1.500,00 versato entro i termini di cui al provvedimento di nomina dello stimatore siano residuati € 250,00. Le relative spese saranno poi poste in privilegio ex art. 2770 c.c. nel piano di riparto.

Dispone, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

- a) sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. (una volta che saranno emanate le specifiche tecniche e che comunque lo stesso sia operativo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 quater d.a.c.p.c. e dall'art. 18 bis DPR 115/02);*
- b) sul sito internet Astegiudiziarie.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);*
- c) sul sito internet Immobiliare.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);*
- d) sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);*

Dispone che in concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sui siti Internet indicati il delegato, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affigga un cartello “VENDESI” presso il portone di ingresso dell'immobile.

FORME DI PUBBLICITA' FACOLTATIVA

Dispone che, nell'ipotesi in cui la vendita abbia ad oggetto uno o più beni di particolare pregio (ad es. strutture ricettive, beni di interesse storico-artistico, etc.), il delegato provveda a segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione, al fine di valutare l'opportunità, previa audizione del creditore, di pubblicare con le medesime modalità sopra indicate anche un estratto dell'avviso di vendita:

- a) sui portali *astetribunali24.com*, *milanofinanza.it* e *italiaoggi.it* collegati al servizio *Aste.click* offerto dal Gruppo Edicom (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato).

Dispone che, nell'ipotesi in cui il creditore procedente o uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo ne facciano espressa richiesta all'udienza ex art. 569 c.p.c. o nel corso dello svolgimento delle operazioni di delega, il delegato provveda, ai sensi del novellato art. 490 c.p.c. ad effettuare la pubblicità della vendita con le medesime modalità sopra indicate, pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita sul:

- b) quotidiano *La Repubblica* ed. di Palermo o sul *Giornale di Sicilia* edizione provincia di Palermo o sul *Quotidiano di Sicilia* (rimettendo la scelta al creditore procedente);

Dispone che, nell'ipotesi in cui i beni oggetto di vendita ricadano nell'ambito di comuni o frazioni dalla limitata estensione territoriale, il delegato provveda a segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione, al fine di valutare, previa audizione del creditore, l'opportunità di avvalersi del servizio di **Postal Target** offerto dal Gruppo Edicom.

Il professionista delegato valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia dei beni pignorati, l'opportunità di predisporre **forme aggiuntive di pubblicità commerciale** (ad esempio pubblicazione di annunci su riviste e giornali aventi una diffusione sull'intero territorio nazionale mediante l'acquisto di spazi pubblicitari su un'intera pagina), previa autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione".

DISPONGONO

- la riformulazione delle modalità di costituzione del fondo spese presso l'Istituto di credito designato, rimettendo in capo al creditore la scelta di delegare al custode giudiziario l'apertura del libretto o del conto-corrente entro i termini indicati nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c..
- la rideterminazione in € 1.500,00, anziché in € 2.500,00, dell'importo che il creditore procedente o il creditore intervenuto munito di titolo esecutivo (o in loro vede il custode giudiziario) è tenuto a versare, entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., per dare avvio alle operazioni di vendita;
- la modifica del provvedimento di nomina del custode giudiziario, includendo tra i suoi compiti quello di consegnare ai debitori esecutati, nel corso del primo accesso, il modulo informativo allegato allo stesso provvedimento;
- la delega al professionista delle operazioni di approvazione del piano di riparto nel caso in cui non siano state presentate osservazioni dalle parti;

INVITANO

- i creditori procedenti ad osservare le nuove disposizioni in materia di costituzione del fondo spese in tutte le procedure esecutive in cui il provvedimento di fissazione dell'udienza di vendita sia stato emesso successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare;
- i professionisti delegati ad osservare le nuove modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita sia nelle procedure in cui l'ordinanza di delega sia stata emessa successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare, sia in quelle in cui l'ordinanza di delega sia stata emessa in data antecedente alla pubblicazione della presente circolare (fatta eccezioni per quelle procedure per le quali sono già stati pagati i costi della pubblicità sui giornali al momento della pubblicazione della presente circolare);
- i custodi a consegnare al debitore il modulo informativo allegato al provvedimento di nomina del custode in tutte le procedure in cui il provvedimento di nomina del custode giudiziario sia stato emesso successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare;
- i professionisti delegati ad osservare le novità introdotte in tema di delega al professionista dell'approvazione del piano di riparto (in caso di mancata formulazione di osservazioni) in tutte le procedure esecutive in cui l'ordinanza di delega sia stata emessa successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare.

Termini Imerese, 20.12.2017

I giudici dell'esecuzione

Daniele Gallucci
Daniele Gallucci
Angelo Petralia
Angelo Petralia



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Oggetto: obbligo di pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche e novità in materia di delega delle operazioni di vendita

1. Premessa.

La pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161^{quater} disp. att. c.p.c., avvenuta in data 19.01.2018, ha reso obbligatoria la pubblicazione degli avvisi di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP).

Tale obbligo si riferisce a tutti gli avvisi di vendita emessi successivamente al 19.02.2018 e trova applicazione anche con riguardo alle procedure esecutive che risultano pendenti a tale data.

Qualora per cause imputabili al creditore l'avviso di vendita non risulti pubblicato sul PVP entro il termine previsto dal giudice, la procedura esecutiva si estingue (cfr. art. 631^{bis} c.p.c.).

L'esigenza di coordinare gli effetti delle predette novità normative con la gestione della pubblicazione degli avvisi di vendita comporta la necessità di apportare degli ulteriori correttivi al provvedimento di nomina del custode, dell'esperto stimatore e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

2. Modifiche apportate alle ordinanze di delega delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato provvederà a redigere l'avviso di vendita entro i termini indicati nell'ordinanza di delega e a trasmetterlo senza indugio ai creditori.

Il creditore procedente, o i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, saranno tenuti a provvedere al pagamento del contributo previsto per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP, pari a € 100,00 per ciascun lotto (cfr. art. 18^{bis} del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115), nonché a trasmettere al delegato le ricevute di pagamento (restituite per ciascun lotto dal portale dei servizi telematici in *formato .xml*) entro il termine ultimo di 70 giorni prima di ciascun esperimento di vendita fissato dal professionista.

In caso di mancata consegna della ricevuta di pagamento entro il termine indicato, il delegato dovrà rimettere gli atti della procedura al giudice dell'esecuzione ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 631 *bis* c.p.c..

In assenza della prova del pagamento del contributo di pubblicazione, il delegato procederà alla pubblicazione degli avvisi solo qualora tutti i creditori risultino ammessi al patrocinio a spese dello Stato, con conseguente prenotazione a debito del relativo esborso.

Per quel che concerne le procedure esecutive pendenti, i delegati non dovranno impiegare per il pagamento del contributo di pubblicazione sul PVP le eventuali somme residue a titolo di fondi spese precedentemente costituiti. Tali somme saranno destinate unicamente al pagamento della pubblicazione degli avvisi di vendita sui siti internet di pubblicità commerciale indicati nell'ordinanza di delega fino ad esaurimento dei fondi (Astegiudiziarie.it, Aste.click, Immobiliare.it). Dopodiché gli oneri economici di pubblicità commerciale saranno posti direttamente a carico dei creditori da parte delle relative società di gestione.

In particolare, dispongono che le ordinanze di delega delle operazioni di vendita emesse in data anteriore al 19 febbraio 2018 vengano modificate nei seguenti termini:

“DISPONE

- *che il delegato emetta il **primo avviso di vendita** improrogabilmente **entro 45 giorni** dal conferimento dell'incarico; **il secondo avviso di vendita** entro **45 giorni** dalla data di fruttuosa attuazione dell'ordine di liberazione);*
- *che **tra la data di emissione dell'avviso di vendita e il deposito delle relative offerte** decorra **un termine non inferiore a giorni 100 e non superiore a giorni 120;***
- *che, **a partire dalla terza vendita in poi**, tra l'eventuale esito infruttuoso dell'asta e l'emissione del nuovo avviso di vendita decorra un termine non superiore a **giorni 45;***
- *che tra il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione alla vendita e l'emissione del decreto di trasferimento decorra un termine non superiore a **45 giorni;***
- *che tra l'emissione del decreto di trasferimento dell'ultimo immobile in vendita e la predisposizione del progetto di distribuzione intercorra un termine non superiore a 90 giorni.*

FORME DI PUBBLICITA' OBBLIGATORIA

*Il professionista delegato si occuperà dell'intera gestione della pubblicità legale e commerciale secondo le indicazioni contenute nell'ordinanza, invitando il creditore a versare, **sin dalla prima asta**, direttamente ai gestori della pubblicità commerciale (Astegiudiziarie.it, Immobiliare.it e Aste.click) gli importi necessari alla celebrazione dei singoli esperimenti di vendita.*

Per quel che concerne la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, obbligatoria per tutti gli avvisi di vendita emessi dal 20.02.2018, pone a carico del creditore procedente, o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, l'onere di provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 previsto dall'art. 18 bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 per

<i>ciascun</i>	<i>lotto</i>	<i>posto</i>	<i>in</i>	<i>vendita</i>
----------------	--------------	--------------	-----------	----------------

([http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento importo fisso PdV v2.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento_importo_fisso_PdV_v2.pdf) - per maggiori informazioni circa le modalità di pagamento del contributo si consiglia di consultare il link sopraindicato) e di trasmettere al delegato, per ogni singolo lotto, le ricevute di pagamento rilasciate dal sistema (- documenti indispensabili affinché il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale- si segnala in particolare la necessità di produrre il file in formato .xml), almeno 70 gg prima della data prevista per ciascun esperimento di vendita fissato dal delegato.

A tal fine, il delegato dovrà comunicare via pec, al creditore procedente e ai creditori muniti di titolo esecutivo, l'avviso di vendita lo stesso giorno del suo confezionamento. Inoltre, il delegato, anche se in possesso di fondo spese capiente (già versato in precedenza), non dovrà effettuare il pagamento sopraindicato, ma dovrà attenersi scrupolosamente solo all'inserimento all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche della ricevuta del pagamento già effettuato da parte dei creditori, impiegando il fondo spese già esistente per l'effettuazione della pubblicità commerciale.

Qualora il delegato non riceva la ricevuta di pagamento entro il termine di 70 gg sopra indicato, questi dovrà trasmettere immediatamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

Il delegato potrà procedere alla pubblicazione, in assenza di pagamento del contributo, solo nell'ipotesi in cui tutti i creditori costituiti risultino ammessi al beneficio del patrocinio a spese dello Stato, con conseguente prenotazione a debito di tale contributo ai sensi dell'art. 18 bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Si segnala che le conseguenze dell'omessa consegna della ricevuta di pagamento del contributo unificato entro il termine di 70 gg prima di ciascun vendita e della connessa mancata pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita entro il termine di 50 gg prima di ciascuna vendita graveranno sui creditori, comportando l'estinzione della

procedura esecutiva (cfr. art. 631-bis c.p.c. “Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l’estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all’art. 630, secondo e terzo comma...”; 161-quater disp. att. c.p.c., “.....Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell’arvenuto pagamento del contribuente della pubblicazione previsto dall’art. 18bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115”).

Dispone, ai sensi dell’art. 490 c.p.c., che, **almeno 50 giorni** prima della data di ciascun esperimento di vendita, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando l’estratto dell’avviso di vendita:

a) *sul portale delle vendite pubbliche di cui all’art. 490 c. 1 c.p.c.;....”*

Si segnala che le modifiche di cui al paragrafo 2) troveranno applicazione con riferimento sia alle ordinanze di delega emesse successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare, sia con riguardo alle ordinanze di delega già emesse prima di tale data.

Si ribadisce che l’obbligo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche concerne gli avvisi di vendita emessi a far data dal 20.02.2018.

3. *Ulteriori modifiche ai provvedimenti di nomina dell’esperto stimatore e del custode giudiziario.*

Al fine di coordinare le predette innovazioni con le altre forme di pubblicità previste dall’ordinanza di delega, i giudici dell’esecuzione, dispongono le seguenti modifiche:

- eliminazione del fondo spese pubblicità previsto dal provvedimento di nomina dell’esperto stimatore;
- previsione di un fondo spese custodia dell’importo di € 500,00, la cui costituzione è rimessa al custode giudiziario previo versamento della predetta somma da parte del creditore;
- autorizzazione ai creditori a provvedere al pagamento, sin dalla prima asta, degli oneri di pubblicità commerciale (Astegiudiziarie.it, Aste.click, Immobiliare.it) direttamente in favore dei relativi gestori.

Si segnala che le modifiche di cui al paragrafo 3) hanno efficacia limitata ai provvedimenti di nomina del custode giudiziario, dell’esperto stimatore e del professionista delegato emessi successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare.

4. Modalità di pagamento del contributo di pubblicazione.

Si raccomanda ai procuratori che assistono i creditori la consultazione delle informazioni relative alle modalità di pagamento del contributo unificato di cui all'art. 18bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, reperibili presso il seguente link:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento_importo_fisso_PdV_v2.pdf

Si segnala, infine, di aver proceduto (vedi *supra*) alla ridefinizione dei termini assegnati al delegato per l'emissione dell'avviso di vendita e per la conseguente fissazione della data dell'asta, anche al fine di dilatare il termine utile per il creditore per provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione e alla trasmissione della relativa ricevuta al professionista delegato.

Termini Imerese, 19 febbraio 2018

I giudici dell'esecuzione

Daniele Gallucci

Angelo Petralia