

## TRIBUNALE DI PATTI

### *Sezione Promiscua*

.....

p.c. al Presidente del Tribunale di Patti,  
dott. BRUNO FINOCCHIARO

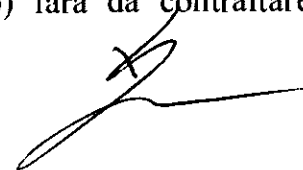
**Oggetto:** indicazioni sulla gestione del processo esecutivo immobiliare

Lo scrivente Presidente di Sezione, volendo rendere proficuo l'incontro sulle "buone prassi" organizzato in data 29.11.2017 dalla Settima Commissione del CSM ma, precipuamente, al fine di accelerare i tempi di definizione del processo esecutivo immobiliare e di rendere più agevole e proficua l'interlocuzione tra il giudice ed i suoi ausiliari, ha ritenuto opportuno predisporre vari schemi di provvedimenti e verbali la cui diffusione avverrà anche per effetto della istituzione di un'apposita sezione nel sito istituzionale del Tribunale di Patti: di seguito l'elenco:

- A) Avviso al debitore;
- B) Istruzione al debitore per la formulazione di istanza di conversione ex art. 495 c.p.c.;
- C) Schema di provvedimento di fissazione d'udienza ex art. 569 c.p.c.;
- D) Verbale di accettazione incarico e giuramento esperto stimatore da trasmettere telematicamente al fine di abbattere il numero di accessi della platea degli ausiliari in cancelleria;
- E) Verbale di accettazione incarico da parte del custode;
- F) Modulo di verifica iniziale del custode;
- G) Modulo di verifica iniziale dell'esperto stimatore;
- H) Ordine giudiziale di liberazione di immobile ante aggiudicazione;
- I) Ordine giudiziale di liberazione di immobile post aggiudicazione;
- J) Verbale di liberazione di immobile pignorato;
- K) Schema di delega al professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c.
- L) Schema di avviso di vendita;
- M) Verbale di apertura buste in sede di vendita;
- N) Schema di decreto di trasferimento;
- O) Schema piano di riparto;
- P) Verbale di udienza di approvazione del piano di riparto finale.

#### **Alcune osservazioni sul provvedimento di fissazione udienza art. 569 bis c.p.c.**

Lo scrivente ha ritenuto di anticipare la nomina del custode giudiziario al momento della designazione dell'esperto; ad un incremento limitato di costi (per i compensi del custode ausiliario per il quale si accelera la assegnazione dell'incarico) farà da contraltare la



Circolare

BUONE PRASSI ESECUZIONI IMMOBILIARI

4.12.2017

maggior fluidità impressa alla procedura; sarà ad es. da subito garantita la cristallizzazione delle condizioni del bene; sarà agevolato l'accesso dell'esperto stimatore in funzione della redazione della perizia di stima; sarà garantita una migliore conservazione e manutenzione del bene ovvero la messa a frutto di essa a mezzo locazione; saranno subito riscossi i canoni in ipotesi di locazione di immobile pignorato anche non opponibile alla procedura.

**Alcune osservazioni sugli schemi di verbale telematico di accettazione incarico e giuramento di custodi ed esperti stimatori,**

Stante il fortissimo impulso dato al processo civile telematico dallo scrivente Presidente di Sezione da ultimo con il protocollo con il locale Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e con il verbale in materia di a.t.p. previdenziale, si è ritenuto opportuno consentire che il giuramento dello stimatore avvenga tramite deposito di un atto telematico, senza comparizione dal giudice o presso la cancelleria; ed il modello di accettazione dell'incarico e di giuramento sarà reso disponibile sul sito del Tribunale; del pari si è ritenuto opportuno procedere per l'accettazione dell'incarico da parte del custode con la predisposizione di uno schema di verbale disponibile in apposita sezione del sito del Tribunale di Patti.

**Alcune osservazioni sul provvedimento di conferimento della delega rilevante ex art. 591 bis c.p.c.**

Con precipuo riferimento all'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. lo scrivente, mutando il tenore delle ordinanza di delega agli atti delle procedure esecutive ovvero all'atto della formalizzazione di nuova delega rilevante ex art. 591 bis c.p.c., sì rivisitando le indicazioni già nel recente passato impartite ai professionisti delegati ha fornito numerose nuove istruzioni.

In primo luogo, sulle modalità di ricezione delle offerte irrevocabili di acquisto per le vendite senza incanto; nel passato ricevibili solo in cancelleria, ora sono invece ricevibili presso lo studio del professionista delegato o, su puntuale autorizzazione dello scrivente G.e., presso la cancelleria; siffatto accorgimento - che non costituisce una critica alla prassi precedente - si è imposto con la sopravvenuta obbligatorietà della delega al professionista accreditato (si cfr. l'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, che ha sostituito le parole "può, sentiti gli interessati, delegare" con la parola "delega", applicabile anche ai procedimenti già pendenti alla data del 27 giugno 2015 di entrata in vigore della citata disposizione) e, per l'effetto, con la necessità di concentrare presso lo studio di quest'ultimo tutte le fasi della vendita; immediato il beneficio per la cancelleria che verrà sollevata da numerosi adempimenti. Le modalità di ricezione dell'offerta irrevocabile d'acquisto muteranno - e con esse il contenuto della delega - nuovamente con l'avvento della vendita telematica obbligatoria.

Nel recente passato il G.e., già in sede di conferimento della delega al professionista, provvedeva ad indicare l'istituto bancario (il Banco di Sicilia s.p.a.) presso il quale il delegato avrebbe dovuto stipulare contratto di conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice; con l'ordinanza indicata lo scrivente ha rimesso al professionista delegato la scelta dell'istituto bancario in grado di offrire le condizioni più vantaggiose e, comunque, più funzionali alla più rapida gestione delle operazioni su conto; a tal ultimo riguardo si rammenta alla S.V. ill.ma che il sottoscritto, n.q. di Presidente di Sezione, ha provveduto a veicolare una missiva all'A.B.I. e ciò al fine

Circolare

BUONE PRASSI ESECUZIONI IMMOBILIARI

4.12.2017

di individuare gli istituti bancari nel circondario in grado di offrire le condizioni contrattuali più vantaggiose ovvero contratti privi di costi di gestione per la procedura (e, quindi, per parte eseguita).

Inoltre, sul piano della corretta valutazione della sopravvenuta infruttuosità ovvero antieconomicità dell'espropriazione forzata rilevante ex art. 164 bis disp. Att., in vigore dall'11.11.2014, nell'ordinanza di delega lo scrivente ha elaborato meccanismi predeterminati ed automatici di rimessione degli atti al giudice in funzione della chiusura anticipata della procedura esecutiva.

Con la nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c., invero vigente dal 27 giugno 2015, è divenuta lecita la formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto al ribasso nella misura del 25% rispetto al prezzo a base d'asta; anche siffatta sopravvenienza legislativa ha imposto un'adeguata evidenziazione nell'ordinanza di delega nel paragrafo dedicato ai nuovi contenuti dell'offerta irrevocabile.

Analogamente lo scrivente nell'ordinanza rivisitata ha evidenziato le nuove modalità di versamento del saldo prezzo, invero ora possibile in 120 giorni – non più sessanta - e ciò facendo leva su quanto disposto dall'art. 574 c.p.c. ("il giudice dell'esecuzione ... dispone con decreto il modo del versamento del prezzo e il termine"); unico lo scopo: porre rimedio alle plurime istanze di proroga del menzionato termine formulate nelle procedure esecutive ed, invero, cagionate dalle croniche difficoltà di accesso del cittadino al credito bancario e dalla tempistica delle procedure bancarie di erogazione di esso.

Sul trattamento delle spese e competenze di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene aggiudicato all'asta l'art. 2770 c.c. stabilisce che l'aggiudicatario che vi abbia provveduto ha diritto al rimborso delle spese con il privilegio delle spese di giustizia perché, appunto gravanti sul ricavato dalla liquidazione del bene pignorato e, quindi, sulla procedura stessa. Orbene, laddove sia il delegato, come da ordinanza di delega, a provvedere alla cancellazione di siffatte formalità, lo scrivente, con il fine di rendere più snella ed efficiente la procedura e di sgravare di oneri e difficoltà l'aggiudicatario per incentivare l'accesso alle vendite coattive, ha disposto che spese e competenze permangano a carico del creditore procedente con il diritto di ripetizione di esse in sede di riparto finale ovvero di approvazione del progetto di distribuzione. A ciò va soggiunto che il codice di rito – ciò che si ricava dalla lettura combinata degli artt. art. 591 bis n. 11 c.p.c., 179 bis disp. Att c.p.c. e del d.m. n. 227 del 2015, emesso in attuazione dell'art. 179 bis citato - impone dal 10.3.2016 che siano poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario del bene pignorato la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento di esso, nonché le relative spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale ma non anche le spese di cancellazione delle formalità ovvero dei gravami che, allora, devono, differentemente dal passato, come evidenziato puntualmente nell'ordinanza di delega, essere posti a carico della procedura e non dell'aggiudicatario. Evidente, allora, l'opportunità di evidenziare, nei provvedimenti da Lei indicati, lo scostamento del tenore delle nuove indicazioni sul tema rispetto al tenore delle analoghe ordinanze del passato. Ogni innovazione sul piano della prassi è sempre stata motivata ed ispirata dal dato normativo (sopravvenuto); lo scopo è stato esclusivamente - reputa lo scrivente opportuno evidenziarlo nuovamente - quello di rendere più efficiente la procedura attraverso la formalizzazione di un aspetto grandemente incentivante la partecipazione alle vendite giudiziali in funzione di un accrescimento della competitività sul mercato della vendita coattiva; il legislatore, consapevole del fatto che tra le prerogative della vendita coattiva v'è quella di consegnare il bene privo di gravami all'aggiudicatario,

Circolare

BUONE PRASSI ESECUZIONI IMMOBILIARI

4.12.2017

ha scelto di porre a carico della procedura stessa le spese di purgazione del bene trasferito; dal che consegue che il professionista delegato va onerato della materiale cura delle cancellazioni attingendo al ricavato dalla liquidazione del bene pignorato e trasferito.

Ancora l'indicazione contenuta nell'ordinanza citata in tema di versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario nelle mani del creditore fondiario è imposta dalla legge; l'art. 41 del T.U.B., al comma 4, prevede, infatti, che *"Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile"*. Lo scrivente, nel provvedimento ha evidenziato l'inutilità del doppio passaggio di denaro (aggiudicatario, conto corrente procedura, creditore fondiario) e disposto che il versamento del saldo prezzo avvenga nelle mani del fondiario; ciò prestando ossequio al dato normativo; peraltro, il provvedimento adottato senza siffatta indicazione sarebbe stato suscettibile di impugnazione ex art. 617 c.p.c.; l'obiettivo è sempre quello di agevolare ed alleggerire il lavoro del personale di cancelleria ormai definitivamente sgravato di plurimi adempimenti contabili ed amministrativi (l'emissione di mandati di pagamento); né va sottovalutato che il versamento del prezzo nel conto della procedura – in luogo del versamento diretto al fondiario – può essere contestato anche dal debitore esecutato come inadempimento dell'aggiudicatario rilevante ex art. 587 c.p.c.; ciò che, evidentemente, creerebbe pregiudizio al ceto creditorio (per effetto della necessaria reiterazione della vendita) ed all'aggiudicatario stesso sanzionato, invero, dalla norma da ultimo citata anche economicamente con la perdita della cauzione e la previsione della c.d. vendita in danno.

#### **Alcune osservazioni in materia di ordine giudiziale di liberazione ex art. 560 c.p.c.**

Per agevolare la rapida definizione del processo esecutivo non si può prescindere dalla cura delle più proficue condizioni di liquidazione/vendita dei beni pignorati; orbene, la pratica dimostra che può sortire effetti benefici l'anticipazione (dell'emissione e anche dell'attuazione) dell'ordine giudiziale di liberazione dell'immobile da porre in vendita che, se libero, diviene certamente più appetibile.

È dunque reputata dallo scrivente buona prassi che il giudice dell'esecuzione emetta detto ordine di liberazione contestualmente all'ordinanza di delega quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare l'immobile ai sensi del 3° c. dell'art. 560 cpc.

#### **Alcune osservazioni sullo schema del decreto di trasferimento citato in elenco e del piano di riparto.**

Lo scrivente Presidente di Sezione, dopo aver analizzato le cause che più frequentemente ostano alla chiusura ed estinzione della procedura esecutiva, ha ritenuto indispensabile sottolineare l'utilità della sollecita emissione del decreto di trasferimento, a tutela dell'acquirente e dunque, in via mediata, dell'efficienza delle procedure. Lo schema predisposto agevolerà l'opera della platea dei professionisti ai quali è stata delegata la redazione della bozza del decreto di trasferimento da depositare nel fascicolo dematerializzato nel più breve tempo possibile; del pari lo schema di piano di riparto che

Circolare

BUONE PRASSI ESECUZIONI IMMOBILIARI

4.12.2017

sarà reso disponibile renderà più proficuo il rapporto tra G.E. e professionista delegato e celere l'adozione dei provvedimenti prodromici alla definizione del processo esecutivo.

**Con cura di trasmissione ai magistrati della Sezione, ai locali Consigli dell'Ordine degli Avvocati e dei Commercialisti ed al Consiglio Notarile distrettuale per la diffusione tra gli iscritti.**

Patti, il 4.12.2017

Il Presidente di Sezione  
(dott. U. Scavuzzo)

*Allegati: tutti gli avvisi, verbali e provvedimenti su citati (lettere da A a P) che verranno resi disponibili sul sito del Tribunale*