



TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO: progetti di distribuzione – delega di sub-fasi del procedimento di vendita; precisazioni in ordine al rinnovo della delega nel caso di esperimenti di vendita infruttuosi; aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica; non applicazione della sospensione feriale al termine per il versamento del saldo prezzo dell'aggiudicazione; decurtazione per perdita della garanzia per vizi nelle relazioni di stima immobiliari.

Il G.E. dott. Marco Zinna,

- 1) Ritenuto che il combinato disposto degli artt. 591-bis, n. 12, 596, comma 1 e 598 c.p.c. consente che l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione si svolga innanzi al professionista delegato. Rilevato che tale modulo operativo si inserisce tra le *best practices* recentemente enucleate dal CSM con specifico riferimento al settore delle esecuzioni (cfr. Pratica num. 533/VV/2020 – Buone prassi nel settore delle esecuzioni – Aggiornamento Linee guida – delibera 6 dicembre 2021, §16), nonché nel nuovo progetto di riforma del codice di procedura civile in materia di esecuzioni. Invita i Delegati alle vendite a:

- I) Fissare nel termine di 7 giorni dalla avvenuta annotazione di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ordinata nel decreto di trasferimento (*id est* da ciascun decreto in caso di riparti parziali e comunque dall'ultimo decreto in caso di riparto unico), il luogo (tendenzialmente nel luogo ove il delegato usualmente tiene gli esperimenti di vendita), il giorno e l'ora di celebrazione a cura de delegato dell'udienza nella quale si discuterà il redigendo progetto di distribuzione, stabilendo altresì il termine da assegnarsi ai creditori per il deposito della nota di precisazione del credito con l'indicazione delle rispettive ragioni di prelazione; indi a:
- II) depositare telematicamente il provvedimento di fissazione dell'udienza e poi a:
- III) notificare il provvedimento di fissazione dell'udienza, via pec, a tutti i creditori intervenuti e al debitore costituito; successivamente: chiedere la liquidazione delle proprie competenze al Giudice dell'esecuzione. Nello stesso

termine sollecitare il Custode a domandare la liquidazione dei propri compensi da parte del G.E. e poi: richiedere alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza, con la specifica indicazione delle spese maturande fino alla chiusura del conto, ivi comprese imposte e spese di chiusura; indi:

- IV) determinare, all'esito, la somma distribuibile ai creditori, previo accantonamento di un importo tale da garantire il sostenimento delle spese a carico della procedura ancora da sostenere, nonché le somme che spetterebbero ai creditori indicati nell'art. 510, II co. II parte. Successivamente:
- V) inviare via e-mail il file contenente la bozza di programma di graduazione e riparto, per la verifica dei conteggi, a tutti i creditori intervenuti, le cui osservazioni devono pervenire non oltre il termine che verrà stabilito dal Delegato. Ai creditori in procinto di percepire somme in sede di distribuzione andrà inviato, anche, l'invito ad indicare in apposito modulo le coordinate bancarie del creditore, e/o del difensore anticipatario, per l'esecuzione dei bonifici delle somme spettanti; inoltre:
- VI) invitare i creditori che percepiranno somme in base al piano di riparto, alla restituzione, in udienza, di detto modulo compilato, secondo le modalità ed i tempi previsti dal modulo stesso, con l'avvertenza che il mancato rispetto di tali formalità comporterà il ritardo nel pagamento delle somme spettanti a TUTTI i creditori precisando che il Conto Corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore. Il modulo sarà sottoscritto dall'Avvocato munito di regolare procura; qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì l'ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore; indi:
- VII) depositare piano di graduazione e riparto entro il termine **di giorni 15 antecedenti** la data dell'udienza di approvazione, unitamente alle contabili di tutti i pagamenti eseguiti nel corso della procedura e a copia dell'estratto conto bancario, determinando altresì, ove concretamente possibile, i criteri di assegnazione di ogni residuo importo; al momento del deposito del Piano di

riparto il delegato è autorizzato ad emettere disposizione di pagamento a proprio favore nei limiti del 60 per cento delle somme dovute in base alla liquidazione del Giudice ed alla bozza di piano di riparto.

- VIII) in sede di udienza redigere il verbale di approvazione del progetto di distribuzione e depositarlo telematicamente entro 3 giorni lavorativi dall'udienza;
 - IX) se non sorgono contestazioni rendere esecutivo il progetto di distribuzione, provvedere all'emissione dei bonifici e alla chiusura del conto intestato alla procedura e depositare in Cancelleria la documentazione bancaria, le eventuali fatture e quietanze dei pagamenti eseguiti nel corso della procedura. In caso di riparto finale dichiarare a verbale esaurita la procedura esecutiva all'esito dei pagamenti da effettuarsi.
 - X) Eventuali contestazioni, all'esito dell'udienza delegata, essere sottoposte al Giudice attraverso un verbale contenente i rilievi formulati, compendati e ordinatamente esposti.
- 2) Ritenuto necessario integrare la disposizione di cui al n. 4), *sub* 4) della precedente circolare del 2 febbraio 2022, precisando che, laddove tutti i tentativi di vendita autorizzati con l'ordinanza di delega si siano rivelati infruttuosi, i Delegati che abbiano ricevuto dall'Istituto Vendite Giudiziarie la cd. relazione di prezzo base sono tenuti a trasmettere la relazione all'uopo predisposta al creditore procedente, con invito ad esprimere il proprio parere in merito all'espletamento di successivi esperimenti di vendita nel termine di quindici giorni dal ricevimento della comunicazione, con l'avvertimento che in mancanza l'esecuzione seguirà comunque il suo corso. I Delegati rimetteranno gli atti al GE per il rinnovo dell'ordinanza di delega per gli ulteriori tentativi di vendita, tanto nel caso in cui il creditore esprima parere favorevole, quanto in quello in cui egli ometta di far pervenire al Delegato le proprie determinazioni nel termine sopra indicato.
- 3) Ritenuto opportuno, al fine di garantire la stabilità e trasparenza della vendita competitiva, nel rispetto dell'affidamento dei terzi e nell'interesse della procedura, oltre che quale presupposto necessario per la registrazione del decreto di trasferimento, verificare con cadenze prestabilite i parametri urbanistici del bene oggetto di esecuzione, invita i Delegati alle vendite a richiedere, al momento dell'emissione del decreto di trasferimento all'aggiudicatario la produzione del

certificato di destinazione urbanistica, ed, in ogni caso, alla scadenza del quarto anno dalla data dell'ordinanza di vendita e, di seguito, con cadenza quadriennale, un aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica *ex art. 18 l. n. 47/1985* già depositato in sede di prima perizia di stima.

- 4) Ritenuto di dover aderire al più recente indirizzo espresso in materia dalla Suprema Corte (cfr. Cass., sez. III, n. 18421 del 2022), precisa che il termine *ex art. 585 c.p.c.* per il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, attenendo all'adempimento di un'obbligazione pecuniaria, attività che non necessita di difesa tecnica, ma che costituisce esecuzione di un atto dovuto e non negoziale, riveste natura sostanziale e non soggiace, di conseguenza, alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, *ex art. 1 della legge n. 742 del 1969*;
- 5) Ritenuto necessario, in attuazione del disposto dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c., invitare i Delegati a segnalare al GE allorquando, all'esito di uno e più esperimenti di vendita, anche in virtù della cd. relazione di prezzo base, il prezzo da porre a base d'asta abbia raggiunto l'ammontare di € 20.001.
- 6) Rilevato che l'art. 568 c.p.c. stabilisce che l'esperto debba indicare "la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto"; ritenuto che tale decurtazione rappresenta una voce distinta da quella, prevista dal combinato disposto dell'art. 568 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c., relativa ai costi di sanatoria delle eventuali difformità edilizie; invita gli esperti stimatori a riportare separatamente e specificamente la suddetta voce nelle proprie relazioni ai fini della determinazione del prezzo di vendita.
- 7) Rilevato che secondo la giurisprudenza della Suprema Corte "il sub-procedimento [di verifica dei crediti] presidia un interesse pubblico processuale alla regolarità e celerità della ripartizione" e che "spetta al giudice *ex officio* fissare un'apposita e distinta udienza per la comparizione del debitore e dei creditori intervenuti privi di titolo esecutivo" (cfr. C. Cass. 15996/2022), ritiene necessario invitare i Delegati a segnalare al giudice, ove la ravvisino, la sussistenza di creditori intervenuti non titolati per i quali non sia stata svolta l'udienza di verifica dei crediti ai sensi dell'art. 499 5° e 6° co.

Pisa, 21/7/2022

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Dott. Marco Zinna