



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Oggetto: novità in materia di gestione delle procedure esecutive pendenti presso il Tribunale di Termini Imerese e istruzioni ai professionisti per l'attuazione delle deleghe.

Come noto, la gestione delle procedure esecutive pendenti presso il Tribunale di Termini Imerese si è fin qui caratterizzata per l'assenza di contestualità tra la nomina dell'esperto stimatore e quella del custode giudiziario. Mentre la nomina del primo si dispone con il provvedimento di fissazione dell'udienza di vendita ex art. 569 c.p.c., la nomina del secondo viene invece posticipata al momento dell'emissione dell'ordinanza di vendita del compendio pignoratorio.

Oltre a tali aspetti, la gestione delle procedure esecutive si è anche caratterizzata, sul versante delle operazioni di delega, per l'applicazione, nel corso delle singole vendite, di progressivi ribassi del 25% del prezzo di stima dei beni pignorati.

Allo scopo di rendere più celere ed efficace lo svolgimento delle procedure esecutive, i giudici dell'esecuzione dispongono di apportare alcuni correttivi alla prassi in uso presso questo ufficio giudiziario.

Per quel che concerne la fase antecedente alla delega delle operazioni di vendita, le principali novità riguardano:

- l'introduzione della c.d. custodia anticipata, volta ad assicurare la contestualità della nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziario al momento dell'emissione del decreto di fissazione dell'udienza di vendita;
- la ridefinizione dei compiti dell'esperto stimatore, attuata attraverso l'eliminazione di adempimenti non necessari ai fini della vendita dei beni;
- l'individuazione di uno o più istituti di credito convenzionati presso i quali il creditore procedente o il creditore intervenuto hanno l'onere di versare, entro la data dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., l'acconto necessario per dare avvio alle operazioni di vendita;
- la redazione, da parte dell'esperto stimatore e del custode giudiziario, di un prospetto sintetico (reperibile sul sito del Tribunale di Termini Imerese o presso la Cancelleria delle esecuzioni) contenente le principali informazioni in merito alla procedura presa in carico.

L'opzione per il sistema della custodia anticipata si giustifica in considerazione della duplice esigenza di evitare condotte di ostruzionismo da parte del debitore esecutato e di favorire la cooperazione tra il custode giudiziario e l'esperto stimatore, nell'ottica di una tempestiva emersione e consequenziale risoluzione delle eventuali problematiche riscontrate.

La scelta di porre a carico dei creditori l'onere di versare le somme necessarie per dare corso alle operazioni di vendita trova invece fondamento nella necessità di accelerare i tempi di definizione dei procedimenti esecutivi, improntandoli al rispetto del canone della ragionevole durata del processo.

Sotto altro profilo, le più rilevanti modifiche relative alla fase di vendita concernono:

- l'eliminazione del sistema di proroga delle operazioni di vendita e la sostituzione dello stesso con un meccanismo di controllo dell'attività dei delegati basato sul deposito di relazioni annuali circa lo stato delle operazioni di vendita (numero di tentativi di vendita espletati, indicazione del prezzo raggiunto a seguito dei vari ribassi, specificazione delle ragioni che ostacolano la vendita etc.);
- la specificazione dei compiti del custode e delle modalità di attuazione degli ordini di liberazione emessi dal g.e.;
- l'introduzione di una ulteriore forma di pubblicità da attuare mediante la pubblicazione degli annunci sul sito immobiliare.it;
- l'esperimento di un primo tentativo di vendita al prezzo di stima effettuato senza la previa liberazione dell'immobile;
- la contestuale emissione del provvedimento di delega e dell'ordine di liberazione dell'immobile;
- l'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile da parte del custode nella fase ricompresa tra il primo tentativo di vendita rivelatosi infruttuoso e il secondo tentativo di vendita;
- l'esperimento di un secondo tentativo di vendita dell'immobile liberato al medesimo prezzo indicato nella relazione di stima;
- l'applicazione, per i tentativi di vendita successivi al secondo, di progressivi ribassi del 25% rispetto al prezzo risultante dal precedente esperimento di vendita;
- l'applicazione, nel caso in cui siano risultate vane le prime quattro vendite disposte dal delegato, di ulteriori ribassi del 40% rispetto al prezzo risultante dal precedente esperimento di vendita;
- l'onere per il delegato di celebrare almeno tre tentativi di vendita nel corso di un anno.

Le innovazioni introdotte traggono origine dalla necessità di ottimizzare la gestione delle procedure esecutive e di favorire la creazione di condizioni atte a garantire che la vendita dei beni avvenga ad un prezzo tale da assicurare il soddisfacimento delle pretese creditorie e la produzione di un pieno effetto esdebitatorio per l'esecutato.

I giudici dell'esecuzione rendono noto che tali innovazioni troveranno applicazione nei confronti delle procedure esecutive pendenti alla data di pubblicazione della presente circolare, invitando pertanto i delegati ad attenersi alle nuove istruzioni.

I giudici dell'esecuzione rendono altresì noto che i nuovi provvedimenti, così come il contenuto della presente circolare, saranno interamente consultabili sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese.

Quanto alla specificazione delle modalità di attuazione dell'ordine di liberazione si rinvia al contenuto dell'apposita circolare, anch'essa reperibile presso il sito sopraindicato.

Termini Imerese, 14.12.2016.

I giudici delle esecuzioni

Dott.ssa Alessia Lupo


Dott. Daniele Gallucci

