



**TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI
DI VENDITA NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI E
NELLE DIVISIONI ENDOESECUTIVE
AI CUSTODI
ALL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
ALL'ORDINE DEGLI AVVOCATI
ALL'ORDINE DEI COMMERCIALISTI ED ESPERTI
CONTABILI
AL CONSIGLIO NOTARILE
ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI
ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI
AL COLLEGIO DEI GEOMETRI
di TORINO**

Torino, lì 24 maggio 2023

Si espongono gli adempimenti introdotti dal D. Lgs. 149 del 2022 di interesse dei Professionisti che operano con la Sezione Esecuzioni Immobiliari. Non vengono quindi trattate le modifiche normative che incidono sulle attività del Giudice dell'esecuzione (es. forma del titolo esecutivo, termine per il deposito della documentazione ipocatastale, reclamo al G.E.) né quelle relative alla vendita diretta (in attesa di verificare il concreto ricorso a tale istituto), né infine quelle relative al nuovo elenco dei professionisti, per la cui formazione è già stato nominato il Comitato ex art.179 *ter* c.p.c.

DECORRENZA

Le modifiche normative che interessano le procedure esecutive si applicano ai procedimenti instaurati dal 1° marzo 2023 in avanti, ossia a quelli in cui la notifica del pignoramento sia avvenuta il 1° marzo o successivamente (mentre ai procedimenti pendenti alla data del 28 febbraio 2023 si applicano le disposizioni anteriormente vigenti).

Nei **modelli di nomina dell'esperto e del custode e nell'ordinanza di delega**, verrà inserita, in premessa, la dicitura “visto il D. Lgs. 149/2022” in modo che i professionisti abbiano immediata contezza dell'applicabilità delle modifiche normative.

CUSTODIA

Il custode deve essere **nominato “contestualmente” alla nomina dell'esperto** e con decreto emesso entro 15 giorni dal deposito della documentazione ex art. 567 c.p.c. .

Dunque per le nuove procedure soggette alla riforma Cartabia il custode verrà nominato al momento della nomina dell'esperto, con provvedimento separato rispetto al decreto di nomina dell'esperto, provvedimento che verrà comunicato al custode, alle parti e all'esperto.

I soggetti che possono essere nominati custodi sono quelli indicati all'art. 179 ter disp. Att. C.p.c. - ossia i professionisti delegati che abbiano manifestato la disponibilità anche per la custodia– oppure l'Istituto vendite giudiziarie di Torino.

Stante la necessità di garantire una opportuna rotazione negli incarichi, e tenuto conto della necessità di anticipare la nomina del custode rispetto a quella del delegato per la vendita, potranno quindi essere nominati differenti professionisti per i compiti di custode e di delegato.

Allo stato, in attesa della formazione del nuovo elenco dei Professionisti disponibili alle operazioni di vendita, la Sezione farà riferimento alle disponibilità per la custodia manifestate dai delegati negli elenchi per il triennio 2021-2023.

Secondo l'art. 559 3° comma c.p.c., il custode, in questa fase, *“collabora con l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione”*.

In questa fase i due professionisti – esperto e custode - debbono quindi coordinarsi; in particolare il custode deve approfondire i profili legati al possesso e allo stato di occupazione dell'immobile pignorato e la sua relazione informativa deve avere ad oggetto soprattutto tali aspetti, ampliando quelle informazioni sinteticamente fornite dagli esperti.

Il GE, nel decreto di nomina del custode, indicherà i compiti dello stesso e fisserà il termine entro il quale lo stesso dovrà depositare la relazione informativa (di norma entro 30 gg. dalla comunicazione della nomina).

Nel caso in cui, a seguito delle indagini del custode, si prospettino i presupposti per l'emissione dell'ordine di liberazione anticipato ex art. 560, 7° e 9° comma c.p.c., il custode dovrà depositare la relazione al verificarsi di tali presupposti.

Non è necessario il deposito di una bozza dell'ordine di liberazione.

Non è necessaria la comunicazione alle parti della relazione del custode, essendo sufficiente il deposito della stessa nel fascicolo telematico.

E' quindi predisposto un nuovo modello di decreto di nomina del custode, da emettersi contestualmente a quello di nomina dell'esperto, e dunque senza ordine di liberazione, con l'indicazione dei compiti e il termine per il deposito della relazione.

E' altresì predisposto un nuovo modello di nomina dell'esperto con l'invito a coordinarsi con il custode.

Per quanto non diversamente disposto devono intendersi richiamate le 'Istruzioni generali di custodia' già diramate dalla Sezione esecuzioni immobiliari (in data 1.10.2013 e successive modifiche).

ORDINE DI LIBERAZIONE

La nuova disciplina (art. 560 c.p.c.) è la seguente:

- 1) Immobile non abitato dal debitore e/o dal suo nucleo familiare o occupato con titolo non opponibile: l'ordine di liberazione deve essere emesso non più tardi dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita; quindi anche nel corso delle operazioni peritali, a seguito delle informazioni che il custode fornirà tempestivamente; è fatta salva autorizzazione del G.E. alla regolarizzazione della posizione dell'occupante come da Istruzioni generali di custodia;
- 2) Immobile abitato dall'esecutato e/o dai suoi familiari ADEMPIENTI: la liberazione può avvenire solo contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento, senza più necessità di alcuna istanza dell'aggiudicatario; è necessario invece un espresso esonero per non procedere alla liberazione a cura del custode. Non è più necessaria la notifica del decreto di trasferimento né l'attesa del termine di 60 giorni. L'ordine di liberazione viene emesso dal GE con provvedimento separato ma contestuale al decreto di trasferimento.
- 3) Immobile abitato dall'esecutato e/o dai suoi familiari INADEMPIENTI (comma 9 art. 560 c.p.c.): la liberazione avviene in qualsiasi momento, previa udienza di audizione delle parti e del custode. Quest'ultimo deve pertanto informare tempestivamente il GE del verificarsi dei presupposti di cui al comma 9 dell'art. 560 c.p.c.

In tutti i predetti casi non è necessario il deposito da parte del custode di una bozza dell'ordine di liberazione.

I nuovi 559 e 560 c.p.c. valgono anche per le divisioni endoesecutive.

ESPERTI E RELAZIONE DI STIMA

Ai sensi dell'art. 559 3° comma c.p.c., esperto e custode debbono collaborare al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e soprattutto, come sopra già indicato, il custode deve approfondire i profili relativi allo stato di occupazione dell'immobile.

E' pertanto necessario un coordinamento fra i due professionisti, al fine di presentare al Giudice le relazioni complete e condivise da entrambi.

Tale esigenza verrà inserita nel decreto di nomina dell'esperto. Stante la previsione di cui all'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. si sottolinea la necessità che gli esperti depositino le proprie relazioni utilizzando il programma "Genius", già oggetto di presentazione agli stessi e ormai seguito dalla maggior parte degli esperti.

DELEGA

Non viene allo stato predisposto un modello uniforme di avviso di vendita essendo idonei quelli utilizzati da Professionisti delegati. Le operazioni delegate debbono essere completate entro il termine fissato dal Giudice dell'esecuzione (di norma 24 mesi). Entro il primo anno (che decorre dall'ordinanza di delega) il Professionista deve tenere almeno tre esperimenti di vendita. Ciò verrà indicato nell'ordinanza di delega.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

E' opportuno che il Professionista delegato inserisca nel decreto di trasferimento gli estremi dell'atto di provenienza e indichi lo stato civile dell'aggiudicatario, previa acquisizione e allegazione in busta di idonea documentazione a supporto.

L'aggiudicatario, al momento del versamento del prezzo, deve depositare una dichiarazione contenente le informazioni ex art. 22 D. Lgs 231/2007 (antiriciclaggio).

Quindi il delegato, all'atto del deposito telematico della minuta del decreto di trasferimento, deve depositare un ulteriore allegato denominato "**antiriciclaggio**" contenente la dichiarazione dell'aggiudicatario firmata e scansionata.

Non è più necessaria l'istanza di liberazione dell'aggiudicatario quindi il relativo allegato viene eliminato e sostituito da altro

allegato “**istanza di esonero liberazione**”, da inviare ovviamente solo se viene presentata la relativa istanza.

Nel decreto di trasferimento non deve più essere inserito l’ordine di liberazione che verrà emanato con provvedimento contestuale ma separato; il delegato o il custode non dovranno depositare la relativa bozza.

Tali disposizioni valgono per tutte le vendite quindi anche quelle effettuate in sede di cause di divisione.

RAPPORTI RIEPILOGATIVI

In base alla riforma i rapporti riepilogativi (sempre per le nuove procedure) saranno i seguenti:

- 1) entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte.
- 2) a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte.
- 3) entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico.

La norma prevede che “*I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima*”.

L’art. 40 del D. Lgs. 149/2022 prevede che i rapporti debbano essere depositati con modalità telematiche nel rispetto delle apposite specifiche tecniche del direttore generale per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia; la Circolare Ministeriale del 28.10.2022 rileva che è necessaria la strutturazione dell’atto secondo le specifiche tecniche allegate al Provvedimento del 16.4.2014 del DGSIA pubblicate su PST.

Pertanto, i rapporti riepilogativi (iniziali, periodici e finali) dovranno essere formati avvalendosi degli specifici modelli resi disponibili dalle software house nei redattori aggiornati alle

specifiche tecniche XSD pubblicate su PST (anche nella forma del ‘rapporto sintetico’), con l’allegazione quale atto principale del rapporto redatto secondo il modello già in uso alla sezione; per il deposito dei rapporti riepilogativi è precluso il ricorso a modelli di “atto generico”.

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

In base alle modifiche introdotte negli artt. 596-597-598 e 591 bis c.p.c., il progetto di distribuzione viene redatto dal delegato e viene trasmesso al Giudice dell’esecuzione, mediante deposito nel fascicolo telematico.

Il GE lo esamina e a sua volta lo deposita nel fascicolo, con o senza eventuali modifiche: in quest’ultimo caso il provvedimento del Giudice si limiterà ad un “visto si deposita il progetto di distribuzione” apposto sull’atto del delegato; tale provvedimento verrà comunicato al Professionista delegato dalla Cancelleria.

Il delegato fisserà la relativa udienza di discussione e provvederà agli adempimenti conseguenti.

Sono previsti due termini massimi per il professionista delegato:

- 1) Per la predisposizione della bozza del progetto di distribuzione: entro 30 gg. dal versamento del prezzo;
- 2) Per la fissazione dell’udienza di discussione: entro 30 gg. dal ricevimento del provvedimento del Giudice che ha depositato il progetto di distribuzione;

E’ inoltre previsto il termine minimo di 10 gg. fra la convocazione delle parti a cura del delegato e la data dell’udienza.

