



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CIRCOLARE

avente per OGGETTO:

Regolamentazione delle attività di visita svolte con l'assistenza del custode ai beni sottoposti a vendita coattiva nell'ambito di procedure esecutive immobiliari

Il giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Spoleto dott. Alberto Cappellini, rilevato che, a mente dell'art. 560, sesto comma, c.p.c., *“Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti, secondo le modalità stabilite con ordinanza del giudice dell'esecuzione”*;

ritenuto di dover dare attuazione alla previsione in parola con provvedimento di carattere generale;

rilevato che, peraltro, dal custode IVG Umbria è recentemente pervenuta segnalazione in ordine a criticità riscontrate nelle operazioni di visita dei beni subastati da parte di potenziali acquirenti;

rilevato, in particolare, che tali criticità riguardano più profili: anzitutto la riservatezza delle operazioni di visita, funzionale a garantire la segretezza delle offerte e dunque la trasparenza della vendita competitiva (si segnala, sul punto, il fatto che gli interessati partecipanti alla visita non vengono compiutamente identificati, giacché il form del PVP prevede solo indicazione, come campi obbligatori, di nome, cognome, telefono e indirizzo e-mail; che alle volte i visitatori sono accompagnati da più persone, che parimenti allo stato non è possibile identificare con certezza; che alle volte l'appuntamento è preso da agenti immobiliari, che indicano come riferimenti i propri contatti personali, non rendendo possibile così verificare chi siano gli effettivi visitatori);

rilevato che peraltro sono state segnalate criticità in ordine a un utilizzo non corretto della facoltà di visita (plurimi appuntamenti fissati a giorni e ore diverse con utilizzo solo di uno e cancellazione dell'ultimo minuto degli altri; mancata presentazione agli appuntamenti; cancellazione o differimento dell'incontro immediatamente prima) che rendono più gravoso il lavoro del custode e, soprattutto, ingenerano l'effetto indiretto di comprimere il diritto di visita altrui, giacché il custode è costretto a tenere "bloccati" alcuni *slot* orari per le visite, che tuttavia non verranno utilizzati dal richiedente ma che non possono, al contempo, essere assegnati ad altri, con il rischio ultimo di non poter dar seguito a eventuali richieste di visite e potenzialmente perdere offerte;

sentito il Presidente del Tribunale;

fornisce **le seguenti indicazioni operative.**

- 1) Il custode si adopera affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile pignorato, accompagnandoli con un funzionario incaricato, senza aggravio di spese.
- 2) Le richieste di visita debbono essere effettuate tramite l'apposito portale ministeriale (PVP – Portale delle vendite Pubbliche), inserendo tutti i campi presenti nel form (non solo quelli obbligatori – nome, cognome, telefono, indirizzo e-mail, ma anche quelli facoltativi, ovvero residenza ecc.).
- 3) Le richieste debbono essere inserite a nome del soggetto realmente interessato all'acquisto e non a nome di soggetti terzi, come funzionari di agenzie immobiliari e simili; anche i recapiti indicati (telefono e indirizzo e-mail) devono essere riferiti al richiedente; in particolare, l'indirizzo e-mail non può contenere il dominio dell'agenzia.
- 4) Ricevuta la richiesta, il custode provvede a contattare tempestivamente l'interessato per la verifica della natura reale dei recapiti indicati e per richiedere l'invio di fotocopia del documento di identità; il custode assicura il trattamento dei dati personali del richiedente nel rispetto della normativa italiana ed eurounitaria in materia di privacy; in particolare, il custode rilascia specifica dichiarazione di non utilizzo degli stessi se non ai fini dell'attività di riconoscimento del visitatore.
- 5) Il custode deve evitare le visite contemporanee di più offerenti, organizzando gli accessi in modo che tra una visita e l'altra intercorra un lasso di tempo adeguato e idoneo a garantire le esigenze di segretezza delle offerte (i visitatori non si devono incontrare né devono sapere quali e quante altre visite vengono compiute); gli accessi sono organizzati in accordo con il

debitore e possibilmente nel rispetto delle sue esigenze (fermo restando che eventuali attività ostruzionistiche possono avere rilievo *ex art. 560, comma nono, c.p.c.*).

- 6) Il giorno dell'appuntamento, l'interessato richiedente deve intervenire personalmente, senza possibilità di deleghe, e può essere accompagnato da un massimo di due persone, ricomprese tra le seguenti categorie: coniuge, parenti e affini entro il secondo grado, agenti immobiliari o consulenti tecnici del visitatore. Va precisato che, in ogni caso, sono vietate nuove misurazioni ed è parimenti vietato effettuare fotografie o riprese audio e video dei luoghi durante la visita.
- 7) Il custode, prima di tutto, provvede a identificare il richiedente ed eventuali accompagnatori mediante esibizione di documento di identità in corso di validità; prende nota, in particolare, dei nominativi degli accompagnatori, sempre nel rispetto della normativa in materia di trattamento dei dati personali.
- 8) Dopodiché, ricorda a tutti gli intervenuti il carattere riservato della visita; eventuali agenti immobiliari coinvolti assicurano il rispetto dell'obbligo di riservatezza nei confronti dei propri clienti, nel senso che è vietato riferire quali e quanti altri clienti sono stati accompagnati a visionare il medesimo immobile nonché, più in generale, altre informazioni riservate riguardanti la gara relative al rapporto con altri clienti.
- 9) Al fine di evitare interazioni tra esecutato e visitatori il cui reale interesse sia soltanto quello di prendere contatti diretti con il debitore, il custode avrà cura di non lasciarli mai soli durante la visita e di chiarire a entrambi che qualunque contatto diretto fra di loro al di fuori del momento della visita non è consentito.
- 10) Ogni richiedente può fissare una sola visita all'immobile. Ulteriori visite prenotate col PVP a orari e giorni diversi, dopo la prima, possono essere respinte. E' fatta salva la possibilità di richiedere, con congruo anticipo, lo spostamento dell'appuntamento ad altro giorno e orario in caso di necessità sopravvenuta.
- 11) Nel caso in cui il richiedente non si presenti all'appuntamento, senza preavviso, il custode non raccoglierà ulteriori richieste di visita da parte di quel soggetto. Nel caso in cui, invece, l'appuntamento sia annullato o differito con minimo preavviso, il custode rifierà altri appuntamenti nel limite delle proprie disponibilità essendo la mancata visita imputabile al comportamento del richiedente stesso.

Si invita la Cancelleria ad inviare copia della presente circolare al Presidente del Tribunale, anche per l'inserzione nel sito internet dell'Ufficio, a IVG Umbria e all'Ordine degli Avvocati di Spoleto.

Si invitano tutti a dare la più ampia diffusione al presente documento.

Spoleto, 21 gennaio 2026

Il giudice dell'esecuzione

Alberto Cappellini



visto,

Il Presidente del Tribunale

Claudia Matteini



Depositato in Cancelleria 12 2 GEN. 2026

Il Direttore

Maria Letizia Simoncini

