



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CIRCOLARE

avente per OGGETTO:

Nuova disciplina generale della pubblicità delle vendite

Il giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Spoleto dott. Alberto Cappellini,
letta la delibera del CSM 244/VV/2017, 152/VV/2018 – “*Nuova disciplina delle vendite forzate nelle procedure esecutive immobiliari: risoluzione sulla nomina dei gestori delle vendite telematiche e aggiornamento della modulistica*”, del 23.5.2018, la quale contiene la disciplina di riferimento per gli Uffici giudiziari ai fini della gestione delle nomine dei gestori delle vendite telematiche nelle esecuzioni immobiliari;

letta la circolare del Dipartimento dell’organizzazione giudiziaria del Ministero della Giustizia del 13.10.2017, avente per oggetto “*Convenzioni con “soggetti diversi” da quelli di cui all’art. 1, comma 787, della legge 28 dicembre 2015, n. 218*” (c.d. circolare “Natoli”), peraltro da ultimo trasfusa nella circolare del medesimo Dipartimento e del Dipartimento per la transizione digitale della giustizia, del 12.9.2023, avente analogo oggetto, rilevanti – per quanto qui interessa – con riferimento al tema dell’organizzazione degli affidamenti degli incarichi inerenti la pubblicità delle vendite esecutive immobiliari;

visto l’interpello del Presidente del Tribunale del 29.6.2023 prot. 1589/23U con cui venivano invitati i gestori delle vendite telematiche abilitati nel Distretto della Corte d’appello di Perugia ad esprimere le proprie qualificazioni entro il 31.10.2023, ai fini dell’implementazione di un meccanismo di “*rotazione temperata*” – come richiesto dalla succitata delibera consiliare – degli incarichi di gestione delle vendite telematiche affidati nell’ambito delle esecuzioni immobiliari pendenti innanzi al Tribunale di Spoleto;

rilevato che i riscontri pervenuti dalle società interpellate – contenenti peraltro offerte economiche relative a una moltitudine di altri servizi, fra cui servizi pubblicitari – sono stati raccolti dalla Segreteria del Tribunale e trasmessi allo scrivente, quale unico titolare del ruolo di esecuzioni immobiliari del Tribunale, ai fini delle proprie valutazioni in ordine all’attribuzione di incarichi di gestione delle vendite telematiche ad appositi gestori; il tutto così come previsto dalla delibera consiliare sopra indicata;

ritenuto che, al fine di provvedere all'implementazione di un regime di rotazione temperata fra più gestori delle vendite telematiche, fosse opportuno elaborare un nuovo modello di ordinanza di vendita, peraltro necessario anche ai fini di adeguare la prassi del Tribunale alle innovazioni introdotte dalla riforma "Cartabia" (D.Lgs. n. 149/2022), applicabili alle procedure esecutive introdotte dopo il 1.3.2023;

ritenuto che, assieme alle suddette esigenze, fosse opportuno che la predisposizione di una nuova ordinanza di vendita riguardasse anche il tema della pubblicità delle vendite, tenuto conto di come dalle succitate circolari ministeriali (ma anche dalla richiamata delibera consiliare, nella misura in cui la stessa si riferisce, pur trasversalmente, anche al tema della pubblicità, facendo peraltro espresso richiamo alla circolare ministeriale "Natoli" all'epoca vigente) si evinca un favor per la presenza di una pluralità di soggetti fornitori di servizi di pubblicità delle vendite, anche se non è richiesta una rotazione fra fornitori – anche perché, a differenza del gestore della vendita telematica, che è unico per ogni procedura, possono ben esservi più fornitori della pubblicità operanti sulla stessa procedura – e anche se comunque non è esclusa in radice la possibilità di un affidamento in esclusiva dei servizi pubblicitari a un solo soggetto;

ritenuto che, all'uopo, possano valutarsi in senso comparativo le numerose offerte economiche comunque pervenute circa i servizi di pubblicità delle vendite, e che – a differenza dell'ambito della gestione telematica delle vendite, ove appare possibile implementare il meccanismo di "rotazione temperata" a partire dai fascicoli attribuiti in delega con il nuovo modello di ordinanza di vendita, lasciando i vecchi fascicoli già in delega immutati sotto tale profilo – da un giudizio di merito sulle offerte pervenute circa i servizi di pubblicità appare più conveniente, sia sotto un profilo economico di risparmio per le procedure, sia comunque anche sotto un profilo organizzativo, l'adozione di una nuova disciplina unitaria della pubblicità delle vendite esecutive immobiliari che si affidi a più fornitori contemporaneamente per tutte le procedure e riguardi indifferentemente sia le deleghe "nuove" che quelle "vecchie";

ciò premesso, di seguito espone **la nuova disciplina generale delle pubblicità delle vendite immobiliari**.

- La seguente disciplina si applica alle vendite delegate in tutte le esecuzioni immobiliari del Tribunale, attribuite a questo giudice, nonché alle vendite delegate nell'ambito delle divisioni endoesecutive parimenti attribuite alla competenza funzionale dello scrivente; essa **si applica indifferentemente alle procedure già attribuite in delega al momento dell'emanazione del presente atto** – e in tal senso deve ritenersi integrativa dell'ordinanza di delega già emessa – **sia alle procedure ancora da attribuirsi**, per le quali verrà tuttavia comunque utilizzato il nuovo modello di ordinanza di vendita che riproduce pedissequamente quanto segue.
- La nuova disciplina troverà applicazione a partire dalle **vendite il cui avviso sarà inviato ai delegati a IVG per la pubblicazione su PVP a partire dal giorno 15.4.2024**. Per evitare confusione, si invitano i delegati a non inviare avvisi di vendita a IVG nella settimana precedente (8-14 aprile) bensì ad effettuare l'invio con anticipo utilizzando i modelli finora utilizzati di avviso di vendita, ovvero ad attendere il 15.4.2024 e a trasmettere dopo tale data avvisi di vendita redatti secondo il modello unitario reperibile a breve sul sito del Tribunale.

- L'oscuramento dei dati sensibili sulla perizia e sugli altri documenti oggetto di pubblicazione sarà effettuato dal delegato, il quale avrà cura di trasmettere a IVG Umbria le versioni già oscurate.
- Il delegato trasmetterà l'avviso di vendita a IVG immediatamente, comunque mai oltre il termine di 75 giorni prima della vendita.
- Per quanto attiene la **pubblicità obbligatoria di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.**, dovrà essere pubblicato un avviso contenente tutti i dati di interesse per il pubblico sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (PVP), compresi l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita per estratto e la perizia priva dei dati sensibili; la pubblicazione sul PVP, effettuata ai sensi di cui all'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., sarà effettuata a cura di IVG Umbria, quale primo soggetto incaricato delle attività pubblicitarie, quanto prima non appena ricevuta la comunicazione da parte del delegato dell'avviso di vendita, e comunque almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; il soggetto indicato avrà cura di inserire nel PVP, nell'apposita sezione dedicata, i siti autorizzati di seguito indicati per la pubblicità legale *ex* art. 490, comma 2, c.p.c.
- Per quanto attiene la **pubblicità legale di cui all'art. 490, comma 2, c.p.c.**, si dispone che sia pubblicato l'avviso pubblicato sul PVP, unitamente all'ordinanza di vendita, all'avviso di vendita per estratto e alla perizia priva dei dati sensibili, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, anche sui seguenti siti tra quelli previsti nell'elenco di cui al D.M. Giustizia 31.10.2006, attuativo delle previsioni di cui all'art. 173 *ter* disp. att. c.p.c.:
 - <https://www.astegiudiziarie.it/>, pubblicazione effettuata dal gestore della pubblicità Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
 - <https://www.ivgumbria.com/> e <https://vemitalia.fallcoaste.it/>, pubblicazioni effettuate dal gestore della pubblicità IVG Umbria.
- Per quanto riguarda, infine, la **pubblicità commerciale di cui all'art. 490, comma 3, c.p.c.**, si dispone che venga effettuata, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte:
 - la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il servizio "*Rete aste real estate*", sui seguenti portali immobiliari privati: <https://www.idealista.it/>; <https://www.casa.it/>; <https://www.subito.it/>; <https://www.bakeca.it/>; a cura del gestore della pubblicità Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
 - la pubblicazione di un annuncio di vendita sui siti internet <https://ivgumbria.fallcoaste.it/>; <https://www.astagiudiziaria.com/>; <https://www.sispo.it/>, a cura del gestore della pubblicità IVG Umbria.
- I termini sopra indicati per gli adempimenti pubblicitari non sono oggetto di sospensione feriale.

- E' autorizzato, altresì, il ricorso ad altre forme di pubblicità, purché non comportino ulteriori spese per la procedura.
- In particolare, è autorizzato l'eventuale inserimento della pubblicità commerciale relativa alle singole procedure sul periodico mensile SISPOREAL – edito dal gestore della pubblicità IVG Umbria – consultabile gratuitamente in versione telematica sul sito <https://www.sispocentro.it/>, il quale, tra le altre cose, raccoglie una selezione di annunci riguardanti le vendite relative a procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Spoleto che si terranno nei mesi successivi.
- L'impulso ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. per procedere con gli adempimenti pubblicitari prescritti ai punti precedenti verrà effettuato da IVG Umbria nel più breve tempo possibile, non appena pubblicato l'avviso sul PVP. Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. è fin d'ora autorizzata a scaricare i documenti da pubblicare su internet direttamente dal PVP.
- Quanto ai compensi per le attività di pubblicità e di gestione delle vendite telematiche, essi saranno integralmente anticipati da IVG Umbria, anche con riferimento ai costi relativi alle attività demandate ad altri soggetti; IVG Umbria provvederà poi al recupero delle somme anticipate presso il creditore procedente e, nel caso in cui lo stesso sia inadempiente, potrà richiedere al giudice la liquidazione del dovuto; in tal caso, non si procederà ad altre pubblicazioni fino al saldo delle spese liquidate.

Si invita la Cancelleria ad inviare copia della presente circolare al Presidente, anche per l'inserzione nel sito internet del Tribunale; agli Ordini degli Avvocati di Spoleto e Perugia, all'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia e ai Consigli Notarili di Terni e Perugia; a IVG Umbria e ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

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

Spoleto, 18 marzo 2024

Il giudice dell'esecuzione

Alberto Cappellini

Depositato in Cancelleria

Il Direttore

Maria Letizia Simoncini