



**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ai professionisti delegati e custodi giudiziari

Circolare in materia di utilizzo del fondo spese disposto in sede di ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. e nelle eventuali integrazioni successive nonché in materia di gestione delle aggiudicazioni con applicazione dell'art. 41 T.U.B.

Nel corpo dell'ordinanza di vendita delegata ex art. 569 c.p.c., con formulazioni lessicali anche parzialmente diverse ma dal contenuto sostanziale analogo, è solitamente previsto che “ [...] *il creditore fondiario o, se assente, il creditore avente ipoteca di grado anteriore o, qualora assenti entrambi, il creditore pignorante o comunque la parte più diligente, versi sul conto corrente intestato alla procedura, entro il termine di 80 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, € 2.000,00 per il primo lotto posto in vendita e ulteriori € 600,00 per ogni successivo lotto, quale fondo spese da utilizzare per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e per la pubblicità eseguita sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it e www.astalegale.net.”.*

Del pari, il professionista è autorizzato “ [...] *a prelevare dal medesimo (fondo spese) le somme necessarie per il pagamento del contributo di cui all'art. 18 bis D.P.R. n. 115/2002 e della pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net nonché a procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati mediante utilizzo di sistemi home banking oppure di altri sistemi analoghi”.*

In altri termini, attualmente il fondo spese avrebbe potuto essere utilizzato soltanto per il pagamento del contributo del Portale delle Vendite Pubbliche e delle spese pubblicitarie disposte sui siti indicati ex art. 490 comma 2° c.p.c., mentre per le ulteriori spese (pubblicità straordinaria sui siti commerciali ex art. 490 comma 3° c.p.c., pubblicità sui quotidiani, *virtual tour*, invio di missive nonché compenso per il gestore della vendita telematica) gli operatori avrebbero dovuto fatturare direttamente al creditore procedente con pagamento ed imputazione ex art. 2770 c.c.

Al fine di prevenire problematiche legate alla doppia fatturazione nonché favorire una più agile gestione delle operazioni delegate, si rende opportuno modificare parzialmente l'utilizzo del fondo spese nei termini che seguono.

Dal deposito della presente circolare, in parziale modificazione delle disposizioni dettate in sede di ordinanza di vendita delegata, si dispone che i professionisti delegati provvedano al pagamento direttamente in favore dei singoli operatori, mediante prelievo dal fondo spese, anche delle spese di pubblicità straordinaria sui siti commerciali ex art. 490 comma 3° c.p.c., dell'invio di missive e del compenso per il gestore della vendita telematica. Restano, invece, esclusi i costi per l'eventuale effettuazione del *virtual tour* e per la pubblicità sui quotidiani che, laddove disposti in ordinanza, dovranno essere fatturati direttamente al creditore.

Al fine di evitare problematiche di eventuali insoluti ovvero difficoltà di gestione in sede di formulazione del progetto di distribuzione, si invitano i professionisti delegati a voler provvedere al pagamento all'esito dello svolgimento di ogni singolo tentativo di vendita ed in ogni caso non oltre trenta giorni dalla ricezione della fattura per le singole prestazioni già svolte.

Laddove l'importo del fondo spese disposto in sede di ordinanza di vendita dovesse divenire incapiante, i professionisti avranno cura di depositare apposita istanza di integrazione nel singolo fascicolo.

In sede di redazione della bozza di progetto di distribuzione, i professionisti delegati dovranno esaminare partitamente le singole spese richieste dai creditori ex art. 2770 c.c. per il pagamento di tutti gli ausiliari, onde verificare se le medesime siano state effettivamente corrisposte, mediante pagamento diretto oppure prelievo dal fondo spese, segnalando al G.E. la sussistenza di eventuali spese insolute.

Al fine di prevenire problematiche legate alla gestione delle procedure esecutive con applicazione dell'art. 41 T.U.B., con particolare riguardo al ritardo nel rilascio delle quietanze necessarie per la sottoscrizione del decreto di trasferimento, si dispone che, a far data dal deposito della presente circolare, il professionista delegato, anche in ipotesi di applicazione della suddetta normativa, provveda a far effettuare all'aggiudicatario il versamento del saldo del prezzo sul conto corrente della procedura e, nel termine di tre

giorni successivi, a riversare all'Istituto di credito l'importo, detratta una somma forfettariamente stimabile in base alle spese ordinariamente liquidabili agli ausiliari secondo le prassi applicative dell'ufficio.

Tale *modus procedendi* consentirà di velocizzare la fase di liquidazione senza al contempo determinare un concreto ed effettivo ritardo nel pagamento al creditore fondiario.

Giova precisare come la suddetta disciplina (versamento diretto ex art. 41 T.U.B.) non trovi applicazione nell'ipotesi in cui l'esecutato sia stato dichiarato fallito, poiché in tal caso il versamento del saldo prezzo deve avvenire sempre sul conto corrente della procedura ed il pagamento a favore del creditore fondiario potrà essere disposto solo all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c. e della predisposizione del progetto di distribuzione secondo i principi dettati dalla Suprema Corte (cfr. Cass. Civ. Sez. III sentenza n. 23482 del 28 settembre 2018).

Si invitano i professionisti delegati ad attenersi scrupolosamente alle indicazioni fornite ed a relazionare su eventuali specifiche problematiche riscontrate nei singoli fascicoli.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione a tutti i custodi e professionisti delegati.

Ivrea, 19 ottobre 2021

I Giudici dell'esecuzione immobiliare

Dott.ssa Stefania Frojo

Dott. Augusto Salustri

Dott.ssa Federica Lorenzatti

TRIBUNALE DI IVREA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 19/10/2021

Assistente Giudiziario
Antonio CAVALLARO

Uto c. approv
19/10/21

IL PRESIDENTE
Vincenzo BEVILACQUA