



IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

A seguito della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del 10.1.2018 del decreto del 5.12.2017 con cui è stata accertata la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche si rendono necessarie alcune prescrizioni ed indicazioni.

A partire dal 20 febbraio 2018, diventa obbligatoria la pubblicità delle vendite immobiliari sul portale delle vendite pubbliche, prevista dal nuovo testo dell'art. 490 co.1° c.p.c..

L'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche presuppone il pagamento del contributo alla pubblicazione, che al momento è pari ad € 100 per ogni lotto posto in vendita, e che va corrisposto per ogni tentativo di vendita.

In assenza di specifiche norme intertemporali, va applicata la regola "*tempus regit actum*": pertanto, la pubblicazione sul portale, previo pagamento del contributo, dovrà effettuarsi per tutti gli avvisi di vendita emessi dai delegati a partire dal 20 febbraio 2018 (compreso), indipendentemente dall'epoca in cui è stata delegata l'attività di vendita, ed anche quando trattasi di tentativi ulteriori.

Ne consegue che relativamente alle **procedure esecutive già pendenti**, per le quali si rende necessario celebrare un tentativo di vendita in relazione al quale il delegato non abbia già provveduto o non provveda ad effettuare la pubblicazione dell'avviso di vendita sull'albo del Tribunale entro il 19.2.2018, il delegato dovrà provvedere alla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale **almeno 50 giorni prima della udienza di vendita** (pubblicazione che sostituirà la pubblicazione dell'avviso di vendita sull'albo del Tribunale) e così dovrà provvedere per i successivi tentativi di vendita.

Sarà obbligo del **creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari** o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo e che si sia surrogato al primo provvedere al pagamento del contributo unificato di euro 100,00 (euro cento/00) per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento (documenti indispensabili affinché il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale) **almeno sessanta giorni prima di ciascuna udienza di vendita**.

All'uopo il delegato curerà le comunicazioni in tempi congrui. Ai fini del pagamento del contributo si ritiene congruo un termine non inferiore a venti giorni.

Il delegato, anche se in possesso di fondo spese capiente, già versato in precedenza, non dovrà effettuare il pagamento sopra indicato, ma dovrà attenersi scrupolosamente solo all'inserimento dell'attestato di pagamento

già avvenuto, da parte dei creditori, sul Portale; **l'obbligo di pagamento graverà esclusivamente sui creditori.** Infatti l'art. 631 bis c.p.c. prevede che *“se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, 2° e 3° co.”* e, di conseguenza, il soggetto che deve adempiere all'obbligo di pagamento (finalizzato a rendere possibile la pubblicazione sul Portale) coincide con il soggetto onerato di dare impulso alla procedura, tenuto conto delle conseguenze derivanti dal mancato adempimento di detto onere, ossia l'estinzione della procedura e dei conseguenti profili di responsabilità connessi.

Ad ulteriore precisazione si evidenzia che il delegato potrà procedere alla pubblicazione in assenza di pagamento del contributo **solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso.**

Ove al delegato non sia tramessa la prova dell'avvenuto pagamento del contributo e quindi il delegato stesso non possa procedere alla pubblicazione sul portale, egli dovrà trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione, senza procedere oltre nelle operazioni delegate riferibili al lotto oggetto di vendita.

Restano confermate tutte le altre prescrizioni e condizioni già stabilite nel provvedimento di delega già emesso, ivi compresa ogni altra forma di pubblicità prevista nelle direttive di delega, (che andrà come prima eseguita: a tal proposito il fondo spese già disposto a beneficio del delegato verrà utilizzato esclusivamente per i suddetti costi e come detto, non per quelli relativi alla pubblicazione sul portale), nonché le modalità di vendita già prescritte. In particolare, le operazioni di vendita proseguiranno con modalità non telematica, fino all'adozione di nuova ordinanza di delega che ciò disponga, dovendosi ritenere, allo stato, che la modifica delle modalità di vendita debba avvenire in modo graduale, anche al fine di consentire ai delegati di maturare le necessarie competenze, così da prevenire possibili ritardi nella sollecita definizione delle procedure pendenti, rientrando tale facoltà nella previsione di cui all'art. 569 co. 4 c.p.c.;

Si autorizza sin d'ora il delegato a chiedere al perito stimatore la trasmissione delle fotografie già poste a corredo della relazione di stima in formato .jpeg o in altro formato utile alla pubblicazione sul portale -sempre che ciò non ostacoli la sollecita fissazione della vendita- e ad eseguire a mezzo PEC tutte le comunicazioni destinate ai soggetti costituiti e le notifiche ai creditori iscritti muniti di indirizzo PEC.

Si manda la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari per la comunicazione del presente provvedimento a tutti i professionisti delegati alle operazioni di vendita nelle esecuzioni immobiliari e per l'inserimento dello stesso in ciascun singolo fascicolo in cui sia stata emessa delega ex art. 591 bis c.p.c..

Potenza, lì 19.2.2018 _____ il giudice dell'esecuzione

TRIBUNALE DI POTENZA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

19 FEB. 2018

2 di 2