



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CIRCOLARE

avente per OGGETTO:

**Introduzione di modelli standard per i rapporti riepilogativi del professionista delegato nelle
esecuzioni immobiliari**

Il giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Spoleto dott. Alberto Cappellini,

rilevato che l'art. 591 *bis* c.p.c. è stato innovato dal D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, come modificato dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197 (c.d. "riforma Cartabia"), il quale ha introdotto un ultimo comma a mente del quale *"Entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. 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"*;

rilevato come, peraltro, sul tema dei rapporti riepilogativi del professionista delegato già da tempo il legislatore era intervenuto, prevedendo che *"i rapporti riepilogativi previsti per i procedimenti di esecuzione forzata devono essere depositati con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi*

automatizzati del Ministero della giustizia. I relativi dati sono estratti ed elaborati, a cura del Ministero della giustizia, anche nell'ambito di rilevazioni statistiche nazionali" (art. 16 bis, comma 9-septies, D.L. 18 ottobre 2012, n. 179 convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2012, n. 221);

rilevato che, sul punto, con delibera dell'11.3.2020, il Consiglio Superiore della Magistratura, richiamate le finalità dei rapporti riepilogativi, ha evidenziato la necessità che *"gli ausiliari del giudice depositino tutti i rapporti riepilogativi utilizzando i modelli informatici predisposti dal Ministero, al fine di consentire l'effettiva acquisizione nella banca dati ministeriale delle informazioni contenute nei suddetti rapporti periodici e, in ultima analisi, consentire all'autorità giudiziaria di esercitare effettivamente ed efficacemente il potere-dovere di controllo e vigilanza, previsto dall'ordinamento"*;

ritenuto pertanto necessario, da un lato, che l'Ufficio individui dei modelli unitari di rapporti riepilogativi da fornire ai professionisti delegati affinché ne facciano utilizzo; dall'altro, che tali modelli siano non soltanto depositati in forma telematica nel fascicolo della procedura, ma siano anche strutturati in conformità ad uno schema, definito dalle specifiche tecniche emanate dal Direttore generale del DGSIA, che consenta la lettura automatizzata dei dati rilevanti e il popolamento automatico dei registri (quindi non siano depositati in formato "atto generico" ma come atti complessi: v. la Circolare del DOG e DDSC del 28.10.2022 sul tema);

rilevato che le specifiche tecniche ministeriali (XSD) vengono periodicamente aggiornate e che appare necessario, anche per assicurare il tempestivo aggiornamento dei modelli proposti da questo Ufficio ai delegati ai sensi dell'art. 591 bis, ultimo comma, c.p.c., avvalersi di servizi offerti da operatori specializzati che assicurino non solo un'omogeneità dei modelli da utilizzare, ma anche un costante aggiornamento delle specifiche tecniche degli atti stessi;

vista l'offerta pervenuta da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. relativa all'utilizzo del portale procedure.it con particolare riferimento al servizio *"Procedure.it – Esecuzioni immobiliari"*, software dedicato ai professionisti delegati con un modulo specifico per la redazione standardizzata dei rapporti riepilogativi nelle esecuzioni immobiliari e il loro deposito secondo le specifiche XSD aggiornate;

valutata l'affidabilità del servizio stesso, peraltro già in uso in moltissimi altri Tribunali, e confermata anche dalla circostanza che con Circolare del 6.2.2025 l'applicativo in questione è già stato con successo adottato, con riferimento al modello standardizzato di perizia da redigersi a cura dell'esperto

stimatore nominato, circostanza che determinerebbe ulteriori sinergie nella fase di redazione dei rapporti in favore dei professionisti delegati;

sentito il Presidente del Tribunale;

ciò premesso, dispone quanto segue.

(1)

A partire dal 9 aprile 2026 tutti i professionisti delegati ex art. 591 bis c.p.c., anche già nominati precedentemente all'adozione della presente circolare, utilizzeranno per il deposito dei rapporti riepilogativi iniziali, periodici e finali il portale procedure.it;

in tal senso, la presente circolare deve ritenersi integrativa delle ordinanze di delega a suo tempo emesse all'interno dei singoli fascicoli già affidati in delega; le ordinanze di delega emesse successivamente all'adozione della circolare conterranno, invece, direttamente l'indicazione ai delegati di utilizzare il suddetto portale per il deposito di tali atti, con richiamo alla presente circolare.

(2)

La Cancelleria, a partire dalla medesima data, è espressamente autorizzata e invitata a rifiutare il deposito dei rapporti riepilogativi nella forma di "atto non codificato".

(3)

I costi del servizio verranno anticipati, in prima battuta, dal delegato stesso, anche tenuto conto del fatto che nell'ordinanza di vendita è prevista un'anticipazione del compenso in suo favore.

Al momento della liquidazione del suo compenso a carico della procedura, il delegato inserirà le spese sostenute per l'utilizzo del portale fra le spese vive anticipate di cui chiede il rimborso.

Nel caso in cui la procedura sia di lunga durata e la stessa disponga di liquidità per aver già effettuato la vendita di alcuni lotti, il professionista potrà chiedere altresì anticipatamente il rimborso di tali spese chiedendo al G.E. di essere autorizzato a prelevare le somme dal c/c della procedura esecutiva.

(4)

Per quanto attiene alla formazione dei delegati con riguardo all'utilizzo della piattaforma, si indica fin d'ora che per il giorno 31 marzo 2026, in orario pomeridiano, si terrà un apposito evento di presentazione. Della locandina dell'evento verrà poi data adeguata pubblicizzazione. Anche Aste Giudiziarie pubblicizzerà l'evento nelle forme ritenute più adeguate al fine di ottenere la massima diffusione della notizia agli interessati.

L'evento si svolgerà in forma di *webinar* al fine di facilitare la più ampia possibile partecipazione degli interessati e in esso verrà illustrato il funzionamento della piattaforma e si darà risposta ai quesiti in merito dei partecipanti.

Successivamente, per eventuali quesiti e/o difficoltà nell'utilizzo della piattaforma, il professionista delegato potrà avvalersi del servizio di assistenza fornito dalla società, i cui contatti sono indicati nel provvedimento di nomina stesso.

(5)

Si ricorda, conclusivamente, che il deposito dei rapporti riepilogativi da parte del professionista delegato è previsto obbligatoriamente dall'art. 591 *bis* c.p.c., e in particolare:

- entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione della nomina, il delegato alla vendita depositerà un **rapporto riepilogativo iniziale** delle attività svolte;
- il professionista delegato depositerà poi un **rapporto riepilogativo periodico** delle attività svolte secondo le seguenti cadenze:
 - ogni sei mesi, per le procedure iniziate prima del 1.3.2023, cui cioè non si applica la riforma “Cartabia” (secondo quanto previsto dal previgente art. 16 bis, comma 9-sexies, D.L. n. 179/2012);
 - dopo ciascun esperimento di vendita, per le procedure iniziate dopo il 1.3.2023, cui cioè si applica la riforma “Cartabia” (ai sensi del “nuovo” ultimo comma dell'art. 591 bis c.p.c.);
- entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, ovvero nel maggior termine necessario per acquisire la documentazione che occorre allegare (ad es. le quietanze di pagamento, la chiusura del conto corrente) il professionista delegato depositerà infine un **rapporto riepilogativo finale** delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico.

Si ricorda, altresì, **quanto già indicato nella circolare di questo Ufficio a tema “*Gestione dei c/c delle procedure esecutive da parte dei professionisti delegati*” del 16.5.2024**, pubblicata sul sito web del tribunale (sezione “Amministrazione trasparente”), e in particolare ai suoi punti (7) e (8), **in relazione all'attività di rendicontazione cui il professionista delegato è tenuto con riguardo al conto corrente della procedura.**

In particolare, riassumendo i punti principali di detta circolare, che si richiama comunque nella sua interezza:

- il professionista delegato redigerà una breve e autonoma **relazione iniziale inerente il c/c** non più tardi di 30 giorni dalla effettiva apertura del conto;
- il professionista delegato, poi, **in allegato ai rapporti riepilogativi periodici “generalì” previsti dalla legge di cui sopra, depositerà gli estratti conto trimestrali del conto corrente** intestato alla procedura esecutiva, anche se non sono state compiute operazioni sul conto; dovrà evidenziare, nella relazione periodica, eventuali spese e commissioni addebitate e non dovute rispetto alle previsioni contrattuali; in caso di pagamento degli ausiliari ne farà menzione nella relazione, specificando i lotti in relazione ai quali ha effettuato tali pagamenti;
- infine, il professionista delegato depositerà **una autonoma relazione finale inerente il c/c, entro 90 giorni dall’approvazione del progetto di distribuzione**, riguardante le attività svolte successivamente al deposito dell’ultimo rendiconto periodico e al quale dovrà allegare: l’originale delle quietanze/fatture; l’estratto conto da cui risultino tutti i pagamenti effettuati; l’attestazione di chiusura del conto.

Si fa presente che del rispetto delle prescrizioni appena ripercorse – sia in tema di rapporti riepilogativi, sia con riferimento alle rendicontazioni riguardanti il c/c – l’Ufficio terrà conto in sede di attribuzione di nuovi incarichi, così come, in caso di gravi mancanze, in sede di liquidazione dei compensi e di eventuale revoca dell’incarico.

I professionisti che non hanno depositato tempestivamente gli ultimi rapporti riepilogativi previsti dalla legge o le relazioni riguardo la tenuta del c/c sono invitati a regolarizzare i propri depositi entro 15 giorni (quindi, al momento, anche secondo le vecchie modalità, decorrendo l’obbligo di utilizzo del portale procedure.it dal 9.4.2026).

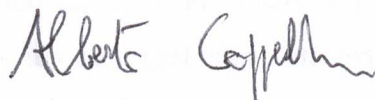
Si invita la Cancelleria ad inviare copia della presente circolare al Presidente del Tribunale, anche per l’inserzione nel sito internet dell’Ufficio; ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.; agli Ordini degli Avvocati di Spoleto e Perugia, all’Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia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

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

Spoletto, 4 marzo 2026

Il giudice dell'esecuzione

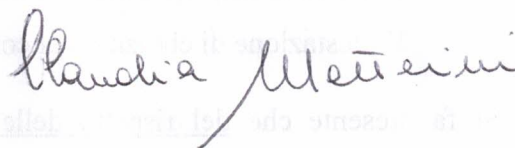
Alberto Cappellini



visto,

Il Presidente del Tribunale

Claudia Matteini



Depositato in Cancelleria

04-03-2026

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott. Roberto Lai

