TRIBUNALE DI TIVOLI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

REVOCA DELLE CIRCOLARI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI, ADOZIONE DEL MANUALE OPERATIVO AGGIORNATO E CONFERMA DELLA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI DISTRIBUZIONE

Il Giudice dell'esecuzione, Coordinatore dell'Ufficio per il processo – settore esecuzioni immobiliari,

- visti i seguenti provvedimenti e circolari del settore esecuzioni immobiliari:
  a) «Criteri di liquidazione dei compensi ai CTU in caso di valutazione avente ad oggetto una pluralità di beni», del 6.11.2023;
  b) ordinanza «Delega delle operazioni di distribuzione per i giudizi esecutivi immobiliari incardinati prima dell'entrata in vigore della riforma Cartabia», del 7.10.2024;
  c) «Modalità di presentazione delle istanze di liquidazione dei periti» e «Modalità di presentazione delle istanze di liquidazione dei custodi», del 7.10.2024;
  d) ordinanza «Delega delle operazioni di distribuzione per i giudizi esecutivi immobiliari incardinati dopo l'entrata in vigore della riforma Cartabia e prima dell'entrata in vigore del c.d. correttivo Cartabia», del 13.2.2025;
  e) «Modalità operative in caso di deposito di istanza di conversione del pignoramento e criteri di liquidazione dei compensi ai custodi per i conteggi relativi alla conversione del pignoramento», del 13.2.2025;
  f) «Circolare sugli usi civici», dell'11.6.2025;
  g) «Circolare sul gratuito patrocinio a spese dello Stato nelle esecuzioni immobiliari», del 5.10.2025;
  h) circolare «Indicazioni sulla registrazione decreti di trasferimento», del 26.11.2025;
  i) circolare «Revoca circolari mandati di pagamento, nuova modulistica e pubblicità sul sito del Tribunale di Tivoli», del 26.1.2026;
  l) circolare «Manuale operativo, Specifiche tecniche esperti stimatori e nuova modulistica», del 24.3.2026;
- visto il Manuale operativo delle esecuzioni immobiliari per custodi, delegati ed esperti stimatori, nell'aggiornamento del 15 ottobre 2026, e le Specifiche quesiti esperti stimatori, che ne costituiscono l'allegato 1;
- rilevato che il Manuale costituisce il contenitore unico e periodicamente aggiornato delle indicazioni dell'Ufficio, destinato a superare «la prassi delle circolari, che non consentono una visione unitaria delle indicazioni dei G.E.» (Premessa);
- rilevato che con l'aggiornamento del 15 ottobre 2026 il contenuto dei provvedimenti e delle circolari sopra indicati è stato riesaminato, adeguato alla normativa vigente e trasferito nelle parti del Manuale indicate al punto 3 del dispositivo, e che essi vanno pertanto revocati;
- rilevato che le ordinanze del 7.10.2024 e del 13.2.2025 sono provvedimenti del giudice dell'esecuzione, inseriti nei fascicoli delle procedure pendenti, con i quali è stata conferita al

professionista delegato la fase distributiva; che il giudice dell'esecuzione può revocarle finché non abbiano avuto esecuzione (art. 487, primo comma, c.p.c.); e che la revoca deve essere accompagnata dalla conferma della delega, perché le procedure pendenti non restino prive della regola che ne governa la distribuzione;

- rilevato che alle procedure pendenti al 28.2.2023 continuano ad applicarsi gli artt. 591-bis, 596 e 598 c.p.c. nel testo anteriore al d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 (art. 35, comma 1, del medesimo decreto); che tali norme, nel prevedere che il progetto sia formato e depositato, con la fissazione dell'audizione delle parti, e che il pagamento sia ordinato dal «giudice dell'esecuzione o [dal] professionista delegato a norma dell'articolo 591-bis» (artt. 596, primo comma, e 598), sono intese da un diffuso orientamento, condiviso da questo Ufficio, nel senso che il giudice può delegare al professionista anche l'audizione delle parti e l'approvazione del progetto in assenza di contestazioni, senza l'udienza dell'art. 596 c.p.c.; e che tale prassi è stata valorizzata dalle linee guida del Consiglio superiore della magistratura sulle buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari (delibere dell'11.10.2017 e del 6.12.2021);
- rilevato che nelle procedure instaurate dopo il 28.2.2023 la medesima sequenza è prevista dagli artt. 596 ss. c.p.c. e che il professionista delegato forma il progetto «secondo le direttive impartite dal giudice dell'esecuzione» (art. 596, primo comma, c.p.c.); e che le direttive date con l'ordinanza del 13.2.2025 per le procedure nelle quali l'ordinanza di vendita è stata emessa secondo il modello anteriore al d.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164, vanno sostituite da quelle del Manuale, che valgono in tutte le procedure, quale che sia il modello dell'ordinanza di vendita;
- ritenuto che il pagamento per cassa non assicura la tracciabilità delle somme distribuite e aggrava gli adempimenti della cancelleria e dell'istituto di credito, e che va pertanto escluso; e che, nel caso di offerte telematiche rifiutate dal sistema ministeriale o comunque non trasmesse al gestore della vendita, l'inoltro dell'istanza di restituzione della cauzione tramite la cancelleria non aggiunge alcuna verifica e rallenta la restituzione, mentre l'ordine all'istituto di credito spetta al professionista delegato (art. 591-bis, n. 13, c.p.c.); regole, entrambe, già contenute nel Manuale (Sezione II, «Sui mandati di pagamento»);
- rilevato che, per la Premessa del Manuale, in caso di discordanza con il singolo provvedimento del giudice dell'esecuzione prevale quest'ultimo; e che, pertanto, le regole del Manuale destinate a sostituire indicazioni già contenute nelle ordinanze emesse nelle procedure pendenti (sequenza della fase distributiva e pagamenti; restituzione delle cauzioni relative a offerte non trasmesse al gestore; esclusione della pubblicità sul sito internet del Tribunale) richiedono un provvedimento del giudice dell'esecuzione che ne disponga l'applicazione in tali procedure;
- rilevato che la revoca della circolare del 26.1.2026 non deve far rivivere gli atti da essa revocati, cioè la circolare del 4.12.2025 sulla delega ai professionisti dell'emissione dei mandati di pagamento, la successiva circolare che ha esteso la delega alla restituzione delle cauzioni e la pubblicazione della modulistica del gennaio 2026;
- ritenuto, infine, di dover regolare i riparti già in corso e di dover far coincidere l'efficacia del presente provvedimento con la pubblicazione del Manuale aggiornato, al quale esso rinvia;

P.Q.M.

1. Revoca. Revoca i provvedimenti e le circolari indicati in premessa alle lettere da a) a l).

2. Adozione del Manuale. Adotta il Manuale operativo delle esecuzioni immobiliari per custodi, delegati ed esperti stimatori, aggiornamento del 15 ottobre 2026, con le Specifiche quesiti esperti stimatori (allegato 1), quale testo unico delle indicazioni dell'Ufficio.

3. Rinvii. Nelle ordinanze e negli altri provvedimenti già emessi, i rinvii ai provvedimenti e alle circolari revocati, comunque formulati (ad esempio «circolare adottata da questo G.E.» od «ordinanza del G.E. del 7.10.2024»), si intendono fatti alle corrispondenti parti del Manuale:

Provvedimento revocato	**Parte del Manuale**
a) Compensi dei CTU per la stima di una pluralità di beni (6.11.2023)	Sezione I, «Determinazione dei compensi» (stima di una pluralità di beni)
b) e d) Delega delle operazioni di distribuzione (7.10.2024 e 13.2.2025)	Sezione II, «Discussione ed approvazione del progetto di distribuzione», «La liquidazione dei compensi degli ausiliari nel progetto di distribuzione» e «Sui mandati di pagamento»
c) Modalità di presentazione delle istanze di liquidazione dei periti e dei custodi (7.10.2024)	Sezione I, «Determinazione dei compensi»; Sezione II, «La liquidazione dei compensi degli ausiliari nel progetto di distribuzione»; Sezione III, «Estinzione anticipata»
e) Conversione del pignoramento (13.2.2025)	Sezione III, «Sulla conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.»
f) Usi civici (11.6.2025)	Specifiche quesiti esperti stimatori (allegato 1), «Sugli usi civici»
g) Patrocinio a spese dello Stato (5.10.2025)	Sezione II, «Sul patrocinio a spese dello Stato»
h) Registrazione dei decreti di trasferimento (26.11.2025)	Sezione II, «Registrazione del decreto di trasferimento»
i) Mandati di pagamento, modulistica e pubblicità sul sito del Tribunale (26.1.2026)	Sezione II, «Sui mandati di pagamento» e «Sulle pubblicità»
l) Manuale operativo, Specifiche e modulistica (24.3.2026)	Premessa del Manuale

4. Delega della fase distributiva. Conferma, in tutte le procedure pendenti nelle quali è stata disposta la delega delle operazioni di vendita, la delega al professionista delegato della fase distributiva, compresa la liquidazione dei compensi e delle spese degli ausiliari nel piano di riparto:

a) nelle procedure pendenti al 28.2.2023: la formazione del progetto di distribuzione e l'audizione delle parti davanti a sé, con l'approvazione del progetto, in assenza di contestazioni, senza l'udienza dell'art. 596 c.p.c. e, in caso di contestazioni non risolte, con la rimessione degli atti al giudice dell'esecuzione per i provvedimenti dell'art. 512 c.p.c.;

b) nelle procedure instaurate dopo il 28.2.2023: le operazioni previste dagli artt. 596 ss. c.p.c., quale che sia il modello dell'ordinanza di vendita.

In entrambi i casi il professionista delegato si attiene, quali direttive del giudice dell'esecuzione, alla Sezione II del Manuale, paragrafi «Discussione ed approvazione del progetto di

distribuzione», «La liquidazione dei compensi degli ausiliari nel progetto di distribuzione» e «Sui mandati di pagamento», che prevalgono sulle diverse indicazioni contenute nelle ordinanze di delega già emesse.

5. Pubblicità sul sito del Tribunale. Dispone che in tutte le procedure pendenti la pubblicità prevista dall'art. 490, secondo comma, c.p.c. non sia eseguita sul sito internet del Tribunale di Tivoli, anche se l'ordinanza di vendita la prevede.

6. Pagamenti e restituzione delle cauzioni. Dispone che in tutte le procedure pendenti, anche se l'ordinanza di delega è già stata emessa: a) non siano ammessi mandati di pagamento per cassa, e ogni pagamento disposto in sede di riparto sia eseguito esclusivamente mediante bonifico sul conto intestato al beneficiario, il cui codice IBAN il professionista delegato acquisisce unitamente alla nota di precisazione del credito; b) la restituzione delle cauzioni relative a offerte telematiche rifiutate dal sistema ministeriale o comunque non trasmesse al gestore della vendita sia curata esclusivamente dal professionista delegato, senza intermediazione della cancelleria, mediante inoltro dell'istanza dell'offerente dalla propria PEC all'indirizzo PEC dedicato della Banca di Credito Cooperativo di Roma. Si osserva la sezione «Sui mandati di pagamento» del Manuale, che prevale sulle diverse indicazioni contenute nelle ordinanze di delega già emesse.

7. Atti che restano revocati. La circolare del 4.12.2025 sulla delega ai professionisti dell'emissione dei mandati di pagamento e la successiva circolare che ha esteso la delega alla restituzione delle cauzioni restano revocate, e la modulistica pubblicata nel gennaio 2026 non riprende efficacia.

8. Disciplina transitoria. Nei riparti nei quali, alla data di efficacia del presente provvedimento, il progetto di distribuzione sia già stato depositato dal giudice dell'esecuzione o sia già stata fissata l'audizione delle parti davanti al delegato o l'udienza davanti al giudice, le operazioni proseguono secondo le regole previgenti. I pagamenti non ancora eseguiti a tale data sono in ogni caso eseguiti secondo la sezione «Sui mandati di pagamento» del Manuale.

9. Comunicazioni. Manda alla cancelleria:

a) per l'inserimento del presente provvedimento nel fascicolo di ciascuna procedura pendente nella quale è stata disposta la delega delle operazioni di vendita;

b) per la comunicazione del presente provvedimento, con il Manuale aggiornato, al Presidente del Tribunale, anche per l'autorizzazione alla pubblicazione sul sito internet del Tribunale, nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari;

c) per la comunicazione del presente provvedimento al Dirigente amministrativo, all'Ordine degli avvocati di Tivoli, all'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Tivoli, al Consiglio notarile, agli Ordini e Collegi professionali degli architetti, degli ingegneri e dei geometri interessati, all'IVG Roma srl, all'Associazione Custodi Giudiziari e Delegati alle Vendite di Tivoli, ai gestori della pubblicità e delle vendite telematiche, alla Banca di Credito Cooperativo di Roma e alla Direzione provinciale III di Roma – Ufficio territoriale di Tivoli dell'Agenzia delle entrate.

10. Efficacia. Il presente provvedimento ha efficacia dalla data della sua pubblicazione sul sito internet del Tribunale, contestuale a quella del Manuale aggiornato.

Tivoli, 15 ottobre 2026

Il Giudice dell'esecuzione
Coordinatore dell'Ufficio per il processo – settore esecuzioni immobiliari
Dott. Francesco Lupia

