

# Tribunale di Trieste

## CIRCOLARE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI – incontro 6 giugno 2014

---

### 1. Verifiche documentali

Avviso ai creditori iscritti 498 3° comma c.p.c.. Si invitano i professionisti delegati a verificare che il creditore procedente abbia assolto a tale onere, in difetto si notizierà il GE.

Avviso ai creditori non comparsi 569 1° e ultimo comma c.p.c.. L'avvio dell'attività del Professionista Delegato è subordinata alla verifica del corretto adempimento da parte del creditore che ha chiesto la vendita di quanto disposto dall'ultimo comma dell'articolo 569 c.p.c., in difetto si contatterà il creditore procedente.

Pignoramento di beni in comunione legale (sentenza Corte di Cassazione 6575/2013 dd 14.03.2013<sup>1</sup>), Si invitano i Professionisti Delegati a verificare nelle procedura loro assegnate che il pignoramento riguardi l'intero bene e non quote della comunione legale. Nel caso di pignoramenti su quota effettuati anteriormente al 14.03.2013, si ritiene possibile rinnovare il pignoramento su tutto il bene.

Nel caso di procedimento di divisione già avviato, questo proseguirà salvo rinuncia che però renderà necessario un nuovo pignoramento.

Agli esperimenti di vendita, che riguarderanno il bene nella sua interezza, potrà partecipare il coniuge non debitore; nel successivo riparto le spese della procedura graveranno solo sulla parte del coniuge esecutato.

### 2. Fondo spese

In sede di attribuzione della delega alla vendita, il GE fisserà l'importo del fondo spese per il sostenimento delle spese di pubblicità, ponendo l'obbligo di versamento in via solidale a carico dei creditori procedenti o intervenuti nella procedura.

Il mancato versamento nel termine stabilito di 30 gg. verrà segnalato dal Professionista al GE per le determinazioni ulteriori.

Il professionista delegato, se lo ritiene, potrà effettuare la pubblicità anche in mancanza del versamento di detto fondo spese, anticipando dette spese ovvero accedendo ad anticipazione bancaria.

### 3. Avvisi di vendita

L'avviso di vendita pubblicato su Il Piccolo dovrà essere redatto con attenzione agli aspetti di tipo commerciale, omettendo la parte relativa alle modalità di gestione delle vendite e a quanto non

---

<sup>1</sup> "...la natura di comunione senza quote della comunione legale dei coniugi comporta che l'espropriazione, per crediti personali di uno solo dei coniugi, di un bene (o di più beni) in comunione, abbia ad oggetto il bene nella sua interezza e non per la metà, con scioglimento della comunione legale limitatamente al bene staggito all'atto della sua vendita od assegnazione e diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso o del valore di questo, in caso di assegnazione."

strettamente necessario all'individuazione del bene posto in vendita. A breve verrà proposto un testo standard così come la revisione delle condizioni di vendita pubblicate sul quotidiano il Piccolo.

Si invitano i Professionisti all'utilizzo delle forme complementari di pubblicità messe a disposizione dal concessionario alla pubblicità quali pubblicazione di foto, filmati, banner etc, anche sul sito internet del quotidiano.

#### 4. Valore base d'asta e successivi ribassi

Il professionista fisserà la base d'asta con riferimento alla perizia estimativa, senza che questa costituisca valore vincolante; per i successivi ribassi verrà formulata istanza al GE, giustificando la riduzione anche con dati oggettivi quali mancanza di visite etc.

Si ritiene opportuna la comunicazione della delega di vendita anche all'amministrazione stabili dell'immobile esecutato per avere conoscenza di eventuali situazioni successive alla perizia che possano incidere sul valore dell'immobile (assunzione di delibere di spesa, lavori nell'immobile etc).

#### 5. Ordine di liberazione dell'immobile

Avvenuta l'aggiudicazione dell'immobile ed anteriormente alla emissione del decreto di trasferimento, il Professionista delegato ex art. 560 c.p.c. vorrà richiedere al GE l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile, per il quale predisporrà bozza in allegato all'istanza stessa. Qualora si verificassero situazioni particolari il Professionista Delegato potrà richiedere l'emissione di detto provvedimento anche prima dell'aggiudicazione.

#### 6. Spese legali degli interventi

In fase di predisposizione del piano di riparto, il Professionista delegato verificherà che le spese legali per gli atti di intervento siano computate secondo i valori medi di cui alle tabelle n. 18 e 19 del DM 10.03.2014 n. 55, nel mentre ogni ulteriore spesa dovrà essere analiticamente documentata.

Tale verifica verrà effettuata per il creditore procedente e per i creditori intervenienti se soddisfatti.

#### 7. Estinzione della procedura da parte dei creditori

In caso di istanza da parte del creditore per dichiarare l'estinzione della procedura – in assenza della vendita del bene pignorato – si vorrà raccogliere dichiarazione da parte del Professionista Delegato di avvenuto integrale pagamento dei costi della procedura esecutiva.

In difetto il GE chiederà al Professionista di riferire in merito.