

Tribunale di Trieste

CIRCOLARE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI – 9 novembre 2015

Novità di cui al D.L. 83/2015 convertito dalla Legge 132/2015 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20.08.2015

1. Art. 569 cpc

La norma modificata prevede che il GE possa disporre il versamento del prezzo in forma rateale entro un termine non superiore a 12 mesi: si ritiene che tale circostanza riguarderà situazioni del tutto eccezionali e marginali e quindi non costituirà normale modalità di vendita per il Tribunale di Trieste.

2. Art. 588 cpc

La norma non prevede più differenziazioni fra vendita con incanto e senza incanto (solo l'art. 591 – richiamato dall'art. 591bis sulla delega alle operazioni di vendita – indica la possibilità di vendite all'incanto) e pertanto si ritiene debbano essere indette solo vendite senza incanto.

3. Art. 591 cpc terzo comma

Si richiama l'attenzione sull'inserimento del terzo comma dell'art. 591 cpc (richiamato espressamente dall'art. 591bis punto 7 sulla delega alle operazioni di vendita) che impone al professionista delegato – in caso di infruttuoso secondo tentativo di vendita per mancanza di offerte nonché di domanda di assegnazione per valore non inferiore al prezzo base di quel esperimento di vendita – di assegnare il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Di ciò verrà data informativa al GE.

Tale procedura si applicherà anche agli eventuali ulteriori esperimenti successivi al secondo.

4. Art. 572 cpc

Si richiama l'attenzione sulla nuova formulazione dell'art. 572 cpc (richiamato espressamente dall'art. 591bis punto 3 sulla delega alle operazioni di vendita) che permette al professionista delegato – in caso di offerta inferiore di non più del 25% – di dar luogo alla vendita se ritiene che non vi sia seria possibilità – e non più semplice probabilità – di conseguire prezzi superiori e non ci siano domande di assegnazione ex art. 588 (domande di assegnazione per valore non inferiore al prezzo base e prodotte almeno 10gg prima della data fissata per l'esperimento di vendita).

5. Compensi al professionista delegato

Con precedente circolare del settembre 2014, attesa la abrogazione delle tariffe ordinistiche disposta dal DL 1/12, della successiva emanazione del DM 140/12 e del DM 106/2013 Tabella A Notai, nonché dei conseguenti riflessi su varie parti del DM 313/1999 – utilizzato per la liquidazione del compenso al Professionista delegato – era stato elaborato un prospetto al fine di essere utilizzato quale modello per le istanze di liquidazione compensi.

In allegato si invia modello excel per la determinazione automatica del compenso, da utilizzare per le istanze di liquidazione; predisposto sui seguenti assunti:

- Ø avvisi di vendita: € 250,00.- per lotto a prescindere dai tentativi di vendita con un massimo di 4 lotti
- Ø redazione verbali: € 150,00.- per esperimento di vendita
- Ø onorario graduale: 1,25% fisso del prezzo di aggiudicazione
- Ø attività successiva all'aggiudicazione: suddivisa fra 2/5 – computata con il valore della tariffa Notai Tabella A – a carico della procedura e 1/5 – computata in maniera fissa a scaglioni sul valore del bene – a carico dell'aggiudicatario (5 sono le attività prese in esame dalla normativa ma 2 – autorizzazione all'assunzione di debiti e la dichiarazione ex art. 591bis cpc - non ricorrono mai)
- Ø NON applicazione della maggiorazione a forfait del 15% ex art. 4 comma 2
- Ø attività di custodia ex DM 15.05.2009 n. 80: fisso € 250,00.-, salvo ulteriore liquidazione a fronte di specifiche attività documentate

6. Compensi al professionista delegato in caso di mancata vendita

In caso di mancata vendita a seguito di estinzione del procedimento esecutivo, dopo lo svolgimento di tentativi di vendita infruttuosi, si ritiene possa essere attribuito al professionista delegato, per l'attività svolta, un compenso pari allo 0,5% del minore fra il valore catastale dell'immobile ed il valore dell'ultimo tentativo d'asta.

7. Spese legali degli interventi

Si ribadisce la necessità che in fase di predisposizione del piano di riparto, il Professionista delegato verifichi 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.

8. Compenso allo stimatore

Attesa la nuova formulazione dell'art. 161 d.lgs. Att. C.p.c., che correla il compenso al prezzo ricavato dalla vendita, si invitano i professionisti a comunicare allo stimatore il valore del prezzo di vendita al fine di permettergli la presentazione dell'istanza di liquidazione del compenso.

9. Avvisi di vendita

Si ribadisce che l'avviso commerciale pubblicato su Il Piccolo, che è semplice pubblicità commerciale e non avviso di vendita legale, dovrà essere redatto con attenzione agli aspetti di tipo commerciale, omettendo la parte relativa alle modalità di gestione delle vendite (che risulta già riportata nell'intestazione della pagina) ovvero l'elencazione di identificativi tavolari e catastali (che risultano già indicati nella perizia di stima) e a quanto non strettamente necessario all'individuazione commerciale del bene posto in vendita.

Si invitano i Professionisti all'utilizzo del modello di avviso di vendita allegato nonché 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. Dette forme di pubblicità integrative sono ricomprese nell'offerta tariffaria concordata a suo tempo con la concessionaria di pubblicità.

10. Decreti di trasferimento

Al fine di facilitare le operazioni di verifica dei GE sui decreti di trasferimento si ritiene di uniformarli come da modello allegato.

Allegati:

- a) File excel per liquidazione compensi Professionista Delegato;
- b) Modello di avviso di vendita per pubblicazione;
- c) Modello per decreto di trasferimento.