



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Spett.le

E.TR. Equitalia S.p.A. -Agente per la Riscossione

Tributi della Provincia di Vibo Valentia

e p.c.,

al Presidente del Tribunale - dott. Roberto Lucisano

al Presidente della Sezione Civile - dott. Antonio Di Marco

al Dirigente Amministrativo del Tribunale di Vibo Valentia - dott. Walter Caglioti

Al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Vibo Valentia

Al Consiglio Notarile di Vibo Valentia

Al Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Vibo Valentia

Vibo Valentia, 3 Marzo 2011

ESECUZIONI IMMOBILIARI ESATTORIALI (D.P.R. 29/9/1973 n.602)

PRASSI DEL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

L'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia, alla luce dei risultati ottenuti nel settore esecuzioni e fallimenti e della prassi virtuosa creatasi nelle esecuzioni immobiliari ordinarie, ha ritenuto opportuno regolamentare la gestione delle procedure esecutive esattoriali allo scopo precipuo di favorire e salvaguardare gli interessi pubblicistici sottesi alle predette procedure e per agevolare la loro sollecita trattazione in

adempimento dei principi di "ragionevole durata del processo" e di "buon andamento" previsti dagli art. 111 e 97 della Costituzione.

PREMESSO CHE:

nelle esecuzioni immobiliari disciplinate dal codice di procedura civile (le cui disposizioni sono parzialmente applicabili alla procedura speciale *ex art. 49 comma 2° del D.P.R. 602/1973*) la gara tra una pluralità di offerenti non condizionata da fattori devianti (che impediscano od ostacolino l'accesso all'incanto) presuppone che:

- 1) agli interessati all'immobile (specialmente a quelli "non professionalizzati") siano fornite tutte le **informazioni sulle caratteristiche del cespite** che consentano di valutare la convenienza dell'acquisto; ciò è ancora più importante nei periodi di crisi del settore immobiliare, dato che - quando l'offerta è sovrabbondante- l'interesse si manifesta soltanto se le condizioni della compravendita sono vantaggiose e se si offrono garanzie sulla sicurezza dell'acquisto;
- 2) delle informazioni (da acquisire tramite apposita perizia) e degli esperimenti di vendita sia data **adeguata pubblicità**, non solo attraverso le forme indicate dall'art. 80 comma 1° del D.P.R. 602/1973 (l'affissione dell'avviso alla casa comunale e alla porta esterna della Cancelleria è strumento che non considera le moderne fonti di informazione e l'evoluzione tecnologica; il F.A.L. è stato abolito), ma anche nelle forme previste dai novellati artt. 490 (che ricalca, quanto a contenuti, il disposto degli artt. 80 comma 2° e 66 comma 3° del D.P.R. 602/1973) e 570 c.p.c.;
- 3) ai potenziali offerenti siano state date opportune indicazioni sulle modalità di partecipazione e che agli interessati sia stato consentito di visitare ed esaminare personalmente il bene in vendita (come prevede l'art.560 c.p.c.): appare indispensabile, perciò, la designazione di un **custode giudiziario** (*ex artt. 65, 559 e 560 c.p.c.*), che svolga le funzioni di ausiliario per la liquidazione, allo scopo di collocare utilmente sul mercato il bene posto in vendita;
- 4) all'aggiudicatario-acquirente l'immobile sia consegnato libero da cose e da occupanti privi di valido ed opponibile titolo di detenzione: l'esecuzione dell'**ordine di liberazione dell'immobile** (titolo esecutivo per il rilascio che il Giudice dell'Esecuzione deve emettere al più tardi al momento dell'aggiudicazione) rientra tra le attività che la legge espressamente attribuisce al custode (art.560 c.p.c.).

Ciò premesso, per raggiungere gli obiettivi sopra descritti, che costituiscono presupposto per lo svolgimento di una gara dalla quale scaturisca un "giusto prezzo" di vendita, a sua volta condizione indispensabile per l'emissione del decreto di trasferimento, sono state concordate le seguenti modalità operative che costituiranno la prassi dell'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Vibo Valentia per la gestione delle procedure immobiliari esattoriali:

- a) Al fine di consentire la più ampia partecipazione alle aste, è indispensabile prevedere un congruo lasso di tempo affinché gli interessati possano esaminare il cespite posto in vendita; pertanto, il primo incanto dovrà essere fissato in prossimità della scadenza del termine prescritto dall'art.53 del DPR 602/73 (si suggerisce tra il 110° ed il 120° giorno dall'esecuzione del pignoramento); quelli successivi dovranno essere fissati in modo tale da consentire al nominando custode di compiere utilmente le attività prescritte dall'art. 560 comma V° c.p.c. (indicativamente, perciò, il secondo incanto dovrà svolgersi 50 giorni dopo il primo ed il terzo almeno dopo 50 giorni dopo il secondo).
- b) Eseguita la trascrizione dell'avviso di vendita ex art.78 D.P.R 602/73, Equitalia Etr SpA dovrà, per ogni singola procedura, formulare immediatamente apposita istanza al Giudice dell'Esecuzione perché provveda d'ufficio alla **nomina di un custode giudiziario** (ex art. 559 c.p.c.) con l'incarico di curare l'amministrazione e la gestione dell'immobile (ad esempio, riscossione dei canoni), di fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e alla consistenza dei cespiti, di adoperarsi perché gli interessati esaminino i beni in vendita (art.560 c.p.c.), di esercitare, previa autorizzazione del G.E., le azioni necessarie tese a conseguire la disponibilità del bene ed a preservarne il valore d'uso, di predisporre la bozza del decreto di trasferimento. **Il concessionario dovrà depositare l'istanza di nomina del custode giudiziario presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia che provvederà a trasmetterla al Giudice dell'Esecuzione per l'emissione del provvedimento di nomina. Una volta emesso, il decreto di nomina, dovrà essere consegnato, in originale, a cura della Cancelleria al custode designato.**

c) **provvederà d'ufficio, ove necessario, alla nomina di un ausiliario** (art. 68 c.p.c.), con l'incarico di redigere entro 60 giorni (termine massimo) una perizia contenente gli elementi indicati dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., i quali sono necessari sia per l'emissione del decreto di trasferimento (con particolare riferimento agli elementi informativi da considerare in base all'art. 586 c.p.c. e alla regolarità amministrativa del cespite staggito), sia -e soprattutto- per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie per valutare la convenienza dell'acquisto (*identificazione del bene*: diritto pignorato, indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini; *sommara descrizione del bene*: descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie e composizione interna, condizioni di manutenzione, area di ubicazione; *stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti e/o energetiche*: conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificati energetici, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, quantificazione approssimativa dei costi necessari per la sanatoria, se possibile, o per la demolizione della parte abusiva).

Conformemente all'art.79 del D.P.R. 602/1973 non sarà richiesta all'ausiliario alcuna stima del bene pignorato, dato che il prezzo-base è predeterminato *ex lege*.

d) Il custode nominato immediatamente dopo il ritiro, deve provvedere a depositare il provvedimento di nomina presso l'ufficio del gestore della pubblicità degli avvisi di vendita giudiziaria, Edicom Finance Srl, sito presso il Tribunale di Vibo Valentia, dove gli verrà consegnato fascicolo contenente copia della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c comma II riferita alla singola procedura esattoriale, già

depositato presso il predetto ufficio a cura di Equitalia Etr Spa in busta chiusa sigillata con unica indicazione il n. di procedura assegnato dall'agente della riscossione.

- e) Il custode curerà l'adempimento degli incombeni pubblicitari degli avvisi di vendita, secondo lo standard pubblicitario previamente concordato da Equitalia Etr SpA ed il giudice dell'esecuzione, sia sui quotidiani locali che sui siti internet.
- f) Il Giudice dell'Esecuzione liquiderà ai custodi giudiziari nominati nelle procedure esecutive esattoriali, un compenso forfettario contenuto entro i minimi di tariffa indicati dal D.M. n.80/2009. Il compenso verrà prelevato dal ricavato della vendita ex art. 2770 c.c.. In caso di cessazione dell'incarico, di inefficacia del pignoramento, sospensione o estinzione della procedura prima della vendita, al custode sarà comunque dovuto un compenso non superiore ad € 500.00 da porsi a carico del debitore.
- g) Dopo che l'immobile sarà stato aggiudicato in via definitiva e salvo esonero da parte dell'aggiudicatario, il Giudice dell'Esecuzione emetterà ove necessario l'ordine di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.pc..
- h) Ai sensi dell'art.56 comma 3° D.P.R. 602/1973, "se nell'esecuzione non sono intervenuti altri creditori aventi diritto ad essere soddisfatti con preferenza o in via concorrente rispetto al concessionario, ovvero se la somma ricavata è sufficiente a soddisfarli integralmente, il giudice dell'esecuzione autorizza il concessionario a trattenere l'ammontare del suo credito, depositando in cancelleria l'eventuale eccedenza, ovvero, se non sono intervenuti altri creditori, restituendola al debitore". La disposizione consente al Concessionario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, di trattenere (omettendo il versamento) le spese che godono di privilegio assoluto quali sono, pacificamente, le spese in prededuzione sostenute nell'interesse della massa (indipendentemente dall'intervento di altri creditori): rientrano in tale categoria le spese anticipate per la pubblicità. Pertanto, in ogni caso, Equitalia sarà a trattenere le somme pagate per l'esecuzione della pubblicità e a versare (fermo restando il disposto dell'art. 56 D.P.R. 602/1973) l'eventuale eccedenza.
- i) Ai sensi dell'art. 83 D.P.R. 602/1973, il Concessionario deve provvedere, in caso di intervento di altri creditori, alla formazione e al deposito di un progetto di

distribuzione del ricavato, da depositarsi nel termine di 10 giorni dalla riscossione del prezzo. Resta ferma la facoltà del Giudice dell'Esecuzione di avvalersi dei custodi giudiziari nominati, per la revisione del progetto di distribuzione o di delegarne loro la sua rinnovazione.

- j) Resta salva la facoltà per l'agente della riscossione, Equitalia Etr Spa, di non richiedere la nomina di un custode giudiziario per tutte le procedure nelle quali la natura ed il valore dei beni immobili pignorati, pur non consentendo l'esonero della procedura ai sensi dell'art.76 comma II del DPR 602/73, renderebbero tale nomina palesemente antieconomica.

Manda alla cancelleria per la comunicazione del provvedimento

Vibo Valentia, 03.03.2011

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Fabio Regolo