

PRASSI IN MATERIA DI ESECUZIONI IMMOBILIARI 2

Il gruppo di studio costituito dal Presidente della seconda sezione civile del Tribunale di Bergamo, nelle varie riunioni tenutesi al fine di individuare la soluzione di problemi operativi e l'adozione di prassi virtuose in materia di esecuzioni immobiliari, ha ritenuto opportuno dare notizia agli interessati di alcuni dei risultati ad oggi raggiunti e precisamente:

- pubblicità delle vendite

sino alla concreta operatività del Portale Nazionale delle Vendite, si è stabilito che, per le ordinanze successive al 10.11.2016, la pubblicità sui quotidiani sarà prevista solo per immobili di valore superiore a 100.000,00 euro ed unicamente per il primo esperimento d'asta;

sarà rimessa alle parti la facoltà di avvalersi di almeno due tra i diversi portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale, che si trovano elencati nella sezione vendite giudiziarie sul sito ufficiale del Tribunale di Bergamo (quali: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.esecuzionejudiziarie.it, www.asteonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.publicomonline.it);

è inserita una pubblicità, al prezzo convenzionato di 50 euro con la società Manzoni s.p.a., sul sito www.immobiliare.it;

la pubblicità supplementare relativa ad immobili di valore superiore a 250.000,00 euro sarà eseguita sul portale internazionale multilingue www.auctionsitaly.com e www.auctionsitali.it.

Il sito del Tribunale è passato dalla gestione di Edicom a quella diretta del Tribunale in persona del suo Presidente, con individuazione del responsabile tecnico nella persona della dr. Daniela Barbieri.

Resterà allo stato ferma l'esecuzione delle pubblicità sul quotidiano per il tramite della società Edicom, che ha in essere una vantaggiosa convenzione con il quotidiano locale di Bergamo, ferma ogni diversa previsione nel caso altri soggetti stipulassero analoghe convenzioni;

- ordinanza di delega

dal 10 novembre 2016 è stato adottato un nuovo modello, ritoccato in data 15.12.2016, pubblicato sul sito internet del Tribunale di Bergamo;

- nomina di custode

verrà dato corso alla nomina sistematica del custode dei beni pignorati; al momento dell'emissione dell'ordinanza di vendita, al custode verrà assegnato un termine breve (20 giorni) per riferire in merito allo stato di occupazione del bene e quindi alla necessità di liberare l'immobile, nonché per predisporre e depositare una bozza dell'ordinanza di liberazione.

- udienza ex art. 569 c.p.c.

il decreto di fissazione delle nuove udienze di comparizione parti ex art. 569 c.p.c. dovrà essere notificato a parte debitrice esecutata ed ai comproprietari a cura del creditore precedente almeno trenta giorni prima dell'udienza presso la sua residenza o il domicilio eletto; le notifiche dei successivi atti potranno essere effettuate anche presso la Cancelleria in caso di mancanza di elezione di domicilio da parte del debitore;

- termine per riassunzione procedura sospesa ex art. 624-bis c.p.c.

il termine di dieci giorni per la presentazione di istanza per la fissazione dell'udienza in cui il processo deve proseguire, di cui all'art. 624-bis co 2 c.p.c. è da intendersi successivo alla scadenza del termine di sospensione;

- estinzione procedura contestualmente a vendita notarile

nel caso di raggiungimento di un accordo tra creditore e debitore tale da prevedere la vendita negoziale dell'immobile pignorato al di fuori della procedura, sarà possibile procedere all'estinzione dell'esecuzione contestualmente alla vendita dell'immobile pignorato. In tali ipotesi è opportuno che gli avvocati concordino con i giudici, con congruo anticipo, un appuntamento presso i loro uffici, al fine di consentire l'estinzione del procedimento esecutivo contestualmente alla stipula del rogito. Per addivenire alla estinzione della procedura è necessario che venga scrupolosamente seguito il vademecum reperibile nel sito del Tribunale di Bergamo alla voce "documenti" - "modulistica" - "esecuzioni immobiliari" - "verbale di comparizione spontanea delle parti";

- modello per la redazione della relazione peritale di stima

in collaborazione con gli ordini degli esperti estimatori interessati, è "postato" sul portale Efisystem e sul sito del Tribunale di Bergamo - Sezione Vendite Giudiziarie un modello "tipo" che gli esperti nominati vengono invitati ad utilizzare.

- sospensione feriale termini

tenuto conto delle uniche pronunce della Suprema Corte rinvenute sull'argomento, la sospensione feriale dei termini si applica anche al termine fissato per il versamento del prezzo di aggiudicazione;

- liquidazione saldo compenso esperto estimatore e custode

al fine di agevolare la redazione da parte del creditore procedente della nota di precisazione del credito e della nota spese da sottoporre al professionista delegato per la predisposizione del progetto di distribuzione della somma ricavata dalla vendita, nella nuova ordinanza di delega è stato previsto che il delegato avrà cura di comunicare tempestivamente all'esperto nominato ed al custode il prezzo di aggiudicazione dell'immobile dopo il versamento del saldo da parte dell'aggiudicatario;

- documentazione a comprova avvenute notifiche, in udienza

per evitare le difficoltà connesse all'impossibilità di visionare l'esito delle notifiche eseguite dalle parti in via telematica, i legali sono invitati ad esibire in udienza copie cartacee delle notifiche stesse, delle certificazioni ipocatastali notarili, delle note di trascrizione del pignoramento nonché degli avvisi ex artt. 498, 569, 599 e 600 c.p.c.;

- fatturazione custodi

per agevolare la corretta redazione delle fatture dei Custodi, viene rilevato che in occasione delle liquidazioni di acconti non possono essere applicate maggiorazioni per rimborsi forfettari, da rinviarsi alla liquidazione finale; detto rimborso forfettario non potrà essere superiore al 10% del compenso, ai sensi del D.M. 15.05.09 n. 80;

- bando di vendita precisazioni in punto "compenso per trasferimento proprietà"

laddove viene specificato l'importo da versare per spese di intestazione da parte dell'aggiudicatario andrà inserito che è a suo carico anche il pagamento della metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà (ex art. 2 n. 7 D.M. 15/10/2015 n. 227) nonché

delle spese relative, comprese le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Febbraio 2017