



TRIBUNALE DI RAVENNA
PRESIDENZA

PROT 4493

NOTE SALIENTI PER I DELEGATI ALLE VENDITE
NELLE PROCEDURE ESECUTIVE INDIVIDUALI
Circolare

I delegati alle vendite nelle procedure esecutive individuali, nello svolgimento dei loro incarichi, si atterranno alle seguenti indicazioni.

I beni da porre in vendita sono individuati nei lotti come formati dall'Esperto. Il valore del compendio pignorato è determinato per ogni lotto come da perizia, il delegato segnalerà comunque al Giudice l'opportunità di eventuali accorpamenti dei lotti, qualora questo si renda utile per una migliore vendibilità dei beni.

Il prezzo base del bene è confermato nella somma stabilita dall'Esperto (arrotondandolo all'intero inferiore). Il professionista delegato deve evidenziare ogni circostanza che induca a ritenere sussistenti eventuali errori dello stimatore (ad esempio: carente o omesso accertamento su abusi edilizi; carente o omesso accertamento di eventuali possessi e/o detenzioni) e in generale il delegato deve verificare la corrispondenza della relazione dello stimatore alle prescrizioni di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, comunicando tempestivamente al Giudice quanto rilevato.

Il delegato ha termine massimo di 150 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega per il primo esperimento di vendita e termine massimo di 120 giorni per i successivi eventuali ulteriori esperimenti di vendita, con decorrenza dall'ultimo esperimento di vendita.

Il professionista deve dare inizio alle operazioni di vendita senza indugio e, all'esito di un tentativo di vendita infruttuoso, deve provvedere da subito agli incumbenti pubblicitari per i successivi tentativi, nel limite massimo consentito dal termine concesso, senza acquisire il parere del creditore procedente circa l'opportunità di ulteriori vendite; la data del nuovo esperimento di vendita va

quindi fissato, entro il termine massimo di 120 giorni dal tentativo andato deserto e sarà fissata contestualmente alla presa d'atto dell'assenza di offerte.

Entro trenta giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega, il professionista deve depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, depositando successivamente, ogni sei mesi, un rapporto periodico, ai sensi dell'art. 16 bis, c. 9 sexies DL 18 ottobre 2012, convertito dalla legge 17 dicembre 2012, n. 179 ((come modificato dal DL 3 maggio 2016, n. 59, convertito nella legge 30 giugno 2016, n. 119).

Il delegato deve altresì depositare, entro 5 giorni dall'esperimento di vendita, il relativo verbale, sia in caso di aggiudicazione del bene pignorato, sia in caso di asta deserta. Il delegato provvede altresì a inserire i dati relativi alle offerte presentate entro due giorni dalla conclusione di ciascun esperimento di vendita.

Tutte le offerte presentate per ciascun esperimento di vendita (anche quelle dei non aggiudicatari) devono essere inviate dal delegato, complete dei rispettivi allegati, anche al fine di consentire alla cancelleria di verificare se l'imposta di bollo è stata versata. A tal fine il professionista delegato dovrà dare atto, sotto la propria responsabilità, dei dati e delle offerte non in regola per il recupero coattivo.

Tutti i rapporti periodici devono essere depositati esclusivamente con modalità telematiche.

Il professionista delegato è autorizzato ad aprire un conto corrente intestato e vincolato alla procedura esecutiva, presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale, con facoltà del professionista delegato di operare sul conto anche in via telematica. Su tale conto (ovvero su quello già aperto dal custode) dovranno confluire tutte le somme pertinenti alla procedura. Il professionista depositerà nel fascicolo estratto conto trimestrale del suddetto conto corrente, anche se non sono state compiute operazioni sul conto.

Ogni prelievo deve essere autorizzato dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento firmato digitalmente. L'autorizzazione potrà anche essere limitata alla singola spesa straordinaria, alla liquidazione del compenso dell'ausiliario, o all'approvazione del progetto di distribuzione, senza necessità di ulteriori mandati di pagamento.

La pubblicità della vendita dovrà comunque essere eseguita, in presenza del fondo spese necessario alla copertura dei relativi costi, così come previsto nell'ordinanza di delega.

Il termine finale per l'espletamento delle attività delegate deve essere contenuto in due anni dal conferimento della delega, salvo termine superiore concesso dal G.E. con provvedimento rigorosamente motivato. In caso di mancato svolgimento delle operazioni entro il termine, il professionista provvederà ad

acquisire il parere del creditore procedente ed intervenuti con titolo circa la prosecuzione delle vendite, avvisandoli che è loro facoltà richiedere, per una sola volta, concordemente la sospensione ai sensi dell'art. 624 bis cpc. Nel rimettere gli atti al Giudice, il professionista quindi, preciserà per quale prezzo è stato fissato l'ultimo incanto e se vi sono stati soggetti che hanno manifestato interesse all'acquisto, pur non presentando offerte, esprimendo il proprio parere in ordine alla eventuale fruttuosità di futuri incanti, tenendo ovviamente conto delle spese della procedura, e del disposto dell'art. 164 bis disp. att. cpc, allegando i pareri acquisiti dai creditori. Informerà quindi il giudice restituendogli il fascicolo con le modalità di seguito indicate;

In favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 c. 6 D.M. 227/15 si determina un acconto di euro 2.500 quale anticipo per le spese di pubblicità, oltre ad € 500 per ogni lotto per le spese di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, disponendo che i creditori gli versino entro trenta giorni tali somme, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere a informare il Giudice circa l'impossibilità di procedere con l'incarico.

Il professionista non sarà tenuto ad emettere fattura per le somme ricevute a titolo di fondo spese, mentre la fattura verrà emessa dal soggetto che riceverà il pagamento dal professionista per conto del creditore.

Nell'ipotesi di ammissione del creditore procedente al patrocinio a spese dello Stato, le spese di pubblicità vengono anticipate dallo Stato, come disposto dall'art. 131 D.P.R.115/2002, fatta eccezione per le spese di pubblicità sul PVP che devono essere prenotate a debito, come disposto dall'art. 18 bis D.P.R. 155/2002.

Nel caso di esaurimento del fondo spese, il delegato provvederà a richiedere l'integrazione del fondo spese, per l'ammontare ritenuto necessario, tenuto conto dei costi sino a quel momento sostenuti.

Nel caso in cui il creditore procedente non provveda al saldo delle spese di pubblicità, ovvero a versare il fondo spese, il delegato potrà sospendere le operazioni di vendita, intimando al creditore di provvedere entro 15 giorni, restituendo all'esito, in caso di inadempimento, gli atti al Giudice, il quale valuterà se dichiarare estinta la procedura per mancanza di attività.

Nel caso in cui l'inadempimento non consenta il pagamento delle spese di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche il delegato segnalerà senza indugio la circostanza al Giudice al fine della dichiarazione di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis cpc.

Le somme che residueranno all'esito della vendita saranno restituite a colui che le avrà anticipate.

Il delegato provvede, preliminarmente alle operazioni di vendita:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione. Nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 cpc, il professionista ne informerà il Giudice;
- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. ed a comunicarlo al Giudice qualora questa circostanza non sia stata considerata dallo stimatore;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'Esperto.

Nelle procedure in cui il creditore sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato, il professionista delegato, prima di redigere il progetto di distribuzione, deve inserire nel progetto di distribuzione come crediti prededucibili le spese prenotate a debito (ad esempio contributo unificato, ecc.) o anticipate dallo Stato (ad esempio, pubblicità e compensi liquidati agli ausiliari del G.E.) e prevedere nel progetto di distribuzione che queste somme saranno versate allo Stato utilizzando il modello F23, il codice identificativo di Ravenna e il sub-codice RC (recupero crediti civile).

Nel progetto di distribuzione verranno inserite le spese legali liquidate al creditore procedente ammesso al patrocinio a spese dello Stato e deve essere altresì previsto il pagamento in favore dell'Erario della somma liquidata dal G.E. Si tratta infatti di credito privilegiato ex art. 2270 cc (art. 95 cpc).

Il delegato inoltre provvede:

- a verificare le offerte pervenute ed aprire la gara telematica nell'osservanza di quanto previsto dal DM 32/2015;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo il verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato;

- a depositare a mezzo p.c.t., copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a indicare alla cancelleria l'IBAN del conto della procedura su cui deve essere versata la cauzione dell'aggiudicatario;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cpc;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il DM 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 cpc, (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 cpc, provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere entro 10 giorni dal versamento del saldo prezzo al Giudice dell'esecuzione, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile,
- a informare costantemente e senza indugio il Giudice e, qualora ritenuto necessario, a richiederli di nominare un ausiliario tecnico per la predisposizione del decreto di trasferimento e per il calcolo delle spese da sostenere da parte dell'aggiudicatario, e quelle a carico della procedura. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (con esclusione delle trascrizioni delle domande giudiziali e dei sequestri penali), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. A tale fine verrà acquisita dal professionista una visura aggiornata per verificare quale sia lo stato attuale delle iscrizioni e trascrizioni.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà (le spese per il rilascio di tale certificato resteranno a carico della procedura entro il limite di euro 250 onnicomprensivi);

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- originale del modello F24 relativo al pagamento delle imposte per il trasferimento;
- le ispezioni ipotecarie e le visure catastali aggiornate.
- l'attestazione che l'aggiudicatario ha già versato le imposte sul conto della procedura e che queste saranno versate dal delegato all'esito della predisposizione del modello F24 sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.
- a eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (ricordando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, terzo comma, cpc, "*Il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. cpc, ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto del quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice. Le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita ulteriori esperimenti (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi secondo le modalità dei precedenti, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 cpc) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione e alla notificazione del relativo avviso di vendita

recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, previa riduzione del relativo prezzo base in misura concordata con i creditori precedente ed intervenuti, tenuto conto delle condizioni del mercato (nei limiti di quanto previsto dall'art. 591 cpc), provvedendo anche in tal caso alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; -

- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. cpc. Al momento della restituzione degli atti il delegato provvederà ad acquisire il parere dei creditori intervenuti e procedenti circa l'opportunità di proseguire nelle vendite trasmettendolo al Giudice unitamente ad una breve relazione nella quale spiegherà le ragioni che, a suo giudizio, hanno impedito la vendita, indicando gli elementi di valutazione utili ai fini della decisione circa l'eventuale prosecuzione delle vendite e la percentuale di ribasso ritenuta opportuna per i successivi incanti;

- a effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 cc 1 e 2 cpc;

- alla predisposizione della proposta di progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi sia a disposizione una somma non inferiore a euro 40.000,00 ovvero vi siano ulteriori lotti in vendita (limitando, in tal caso, il riparto, al novanta per cento delle somme da distribuire), previa acquisizione entro dieci giorni dall'aggiudicazione (dal creditore procedente e dai creditori intervenuti) dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del Giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del DM 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari. Il professionista delegato deve invitare i creditori a depositare le note di precisazione entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Il professionista delegato, entro 60 giorni dal versamento del saldo del prezzo, deve depositare la proposta di progetto di distribuzione.

Nell'ipotesi in cui, per colpevole ritardo, i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato

dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, DM 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. cpc.

Nell'ipotesi in cui il creditore procedente o intervenuto sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato, il delegato provvederà a trasmettere al G.E. la notula depositata dal legale nominato per la liquidazione del compenso a carico dello Stato.

Qualora sia ancora in corso la liberazione dell'immobile, il delegato provvederà comunque a predisporre il progetto di distribuzione nei termini indicati, accantonando una somma prudenziale in conto delle spettanze del creditore procedente, al quale provvederà a versare la rimanenza una volta ultimata tale procedura.

Tale proposta di progetto di distribuzione sarà inviata telematicamente all'Ufficio.

Il delegato provvederà quindi a fissare un'udienza davanti a sé convocando le parti affinché presentino le loro eventuali osservazioni.

All'esito trasmetterà il verbale dell'udienza al Giudice, con specifica indicazione dei soggetti presenti, delle dichiarazioni dagli stessi rese e delle eventuali osservazioni pervenute per iscritto, nonché la documentazione comprovante la notifica della data di udienza ai creditori e al debitore.

Il Giudice provvederà ad adottare i provvedimenti consequenziali.

La proposta di progetto approvata dovrà essere depositata dal delegato non in allegato a una nota di deposito ma quale atto principale, al fine di consentire al Giudice di provvedere, anche con l'apposizione di un timbro sulla proposta di progetto approvata.

Il delegato alla vendita dovrà riportare nella istanza al Giudice di autorizzazione al prelievo (che potrà anche essere contenuta, rispettivamente, nella richiesta di esecutività del riparto o nel verbale in cui il professionista delegato dà atto dell'assenza di contestazioni o con cui comunque investe il GE della decisione) le somme che devono essere versate a ciascun creditore, i suoi dati identificativi e l'IBAN. Questa modalità di redazione delle istanze consentirà al giudice di provvedere più celermente; alla cancelleria di inoltrare alla banca l'istanza, contenente anche il provvedimento del giudice, in modo tempestivo e lineare; alla banca di conoscere senza alcuna incertezza il contenuto del provvedimento da eseguire.

Inoltre i professionisti delegati devono indicare nelle loro istanze la banca presso la quale è aperto il conto.

Devono altresì provvedere:

- a inviare alla banca duplicato informatico del provvedimento del Giudice, di approvazione del progetto di distribuzione e questa, verificata l'integrità del documento, provvederà ad effettuare i pagamenti in conformità al progetto stesso, entro 10 giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione; entro i successivi 5 giorni il professionista dovrà depositare la prova di aver effettuato i pagamenti; il delegato sarà autorizzato a prelevare il proprio compenso soltanto all'esito dell'approvazione del progetto;

- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art 16 bis, c. 9 sexies, DL 18 ottobre 2012 n. 179, convertito nella legge 17 dicembre 2012, n. 221 (come modificato dal DL 3 maggio 2016, n. 59, convertito nella legge 30 giugno 2016, n. 119).

Deve darsi adeguata notizia delle seguenti circostanze:

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione a quanto previsto dal DPR 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 46 c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente;

che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto;

- le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

Sull'estinzione della procedura

Poiché l'estinzione della procedura può essere dichiarata solo dopo l'avvenuto pagamento da parte del creditore procedente rinunciante dei compensi liquidati dal G.E. agli ausiliari, i delegati dovranno, nell'ipotesi di raggiunto accordo tra il creditore procedente ed il debitore, a depositare l'istanza di liquidazione del compenso e contestualmente ad avvisare l'esperto stimatore ed il custode di depositare analoghe istanze.

Il creditore provvederà dunque a depositare la rinuncia e la richiesta di estinzione della procedura solo dopo il pagamento dei compensi agli ausiliari, allegando la documentazione attestante tale pagamento.

Compensi del delegato

Con riferimento al DM 15.10.2015, n. 227, i compensi al delegato alle vendite andranno così equamente individuati:

<i>Scaglione</i>	<i>Compenso per ciascuna fase</i>
0-25.000	600
25.001-50.000	700
50.001-75.000	800
75.001-100.000	1.000
100.001-150.000	1.100
150.001-200.000	1.200
200.001-250.000	1.300
250.001-500.000	1.500
> 500.000	2.000

In presenza di più lotti, saranno d'uopo le seguenti valutazioni.

Se la vendita riguarda una pluralità di immobili, aventi caratteri di evidente omogeneità (uguale tipologia o caratteristiche degli immobili, ubicati nel territorio del medesimo Comune, fabbricato o compendio immobiliare, che quindi comportino operazioni peritali ripetitive - come in caso di appartamento, cantina e posto auto tutti ubicati nel medesimo stabile, oppure diversi corpi di fabbrica del medesimo complesso industriale, oppure terreno di pertinenza di villino unifamiliare anche se alienabile separatamente, oppure più appartamenti siti nel medesimo complesso immobiliare aventi caratteristiche analoghe, per dimensioni, caratteristiche), indipendentemente dalla formazione di più lotti di vendita, il compenso sarà calcolato considerando il valore complessivo dei beni pignorati, in ossequio alla consolidata giurisprudenza in materia¹. Di contro, se la pluralità di immobili è ubicata in territori di Comuni diversi, e se gli immobili medesimi sono del tutto differenti tra loro per caratteristiche e tipologia, la liquidazione del compenso sarà determinata per ciascuna singola stima, con gli opportuni conguagli a conclusione di tutte le operazioni di vendita.

Nel caso sia stata pignorata una quota indivisa del bene, la base di calcolo è comunque da riferire all'intero valore dell'immobile.

La presente circolare sostituisce integralmente la precedente circolare emessa dal Giudice delle Esecuzioni in data 15.3.2017 (depositata l'11.5.2017), con riferimento ai punti A, C, D, E, G.

¹ Per superiore giurisprudenza: *“In tema di esecuzione forzata, l'immobile, il cui valore deve essere determinato dal giudice, a norma dell'art. 568, terzo comma, cod. proc. civ., coincide con quello che viene offerto in vendita come unico lotto, anche quando la vendita sia fatta in più lotti, non richiedendo né la disposizione in esame, né quelle che regolano la vendita senza incanto e con incanto, o la delega delle operazioni di vendita, che si proceda all'individuazione di un apposito e separato valore per ogni immobile che componga un lotto, qualora in questo vengano incluse più porzioni, a maggior ragione se considerate come un'unica unità immobiliare, senza che neppure rilevi l'attribuzione di dati catastali autonomi ad una o alcuna di tali porzioni. La mancata individuazione di un separato valore per ciascuna delle possibili componenti di un lotto può, piuttosto, rilevare esclusivamente ove si traduca nell'erronea determinazione del giusto prezzo di vendita del lotto unitariamente considerato”* (Cass. 3.2.2012, n. 1607);

“Il compenso da liquidare in favore del consulente tecnico, cui sia stato affidato l'incarico di procedere ad attività di stima di più immobili, va determinato, alla stregua dell'art. 13 delle tabelle di cui al DM 30 maggio 2002, facendo riferimento all'importo stimato, diviso per scaglioni, il quale, in caso di immobili aventi caratteristiche uguali o analoghe, va riferito alla valutazione cumulativa dell'insieme, mentre, in caso di pluralità di immobili diversi tra loro, per ciascuno di essi si deve procedere ad un'autonoma determinazione, nel limite del massimo scaglione” (Cass. 17.3.2016, n. 5325; conforme, in precedenza: Cass. 20.3.2009, n. 6892).

Si comunichi al Dirigente Amministrativo, a tutti i giudici del Tribunale, nonché all'Ordine degli Avvocati di Ravenna; all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Ravenna; all'Ordine dei Notai di Ravenna.

La presente circolare sarà inserita nel sito del Tribunale di Ravenna.

Il Presidente del Tribunale
(Michele Leoni)

