

TRIBUNALE DI GORIZIA

Oggetto: **Tavolo tecnico sulle procedure esecutive e concorsuali**

VERBALE DELLA RIUNIONE

del 03 ottobre 2023 ore 15:00

Con la presenza di:

Presidente del Tribunale dott. Riccardo Merluzzi

Giudice delegato e delle esecuzioni immobiliari dr.ssa Martina Ponzin

Per gli avvocati

Avv. Monica Bassanese (verbalizzante)

Avv. Pietro Becci

Avv. Mario Corubolo

Avv. Rossanna Gregolet

Avv. Alessandra Stener

Per i dottori commercialisti

Dr. Luca Campestrini

Dr. Alessandro Culot

Dr. Andrea Pobega

Il Presidente dott. Merluzzi introduce la discussione sui modelli di atti da adottare da parte dei professionisti delegati. La Dott.ssa Ponzin interviene, in dettaglio, in ordine alle bozze redatte dalla sottocommissione (avviso di vendita, dichiarazione antiriciclaggio, rapporti riepilogativi periodici e decreto di trasferimento), a seguito di parziale revisione.

Pubblicazione su entitribunali.it

Per quanto concerne la pubblicazione sul sito internet www.entitribunali.it, appurato che non si tratta di una pubblicazione automaticamente collegata ai portali di Astalegale.net o di Astegiudiziarie Inlinea s.p.a., bensì solamente alla pubblicazione sul quotidiano Il Piccolo, e considerato che l'inserzione in tale sito internet al di fuori del predetto caso comporta un onere ulteriore per la procedura, si prevede, e si specificherà nell'Ordinanza di vendita, che tale pubblicità sarà effettuata solo in caso di pubblicazione sul quotidiano.

Dichiarazione antiriciclaggio

Per quanto concerne il modello di dichiarazione antiriciclaggio, la dott.ssa Ponzin riferisce di aver apportato alcune modifiche, anticipate alla sottocommissione.

I modelli di dichiarazione antiriciclaggio e degli altri atti, saranno pubblicati sul sito del Tribunale, in formato word.

Avviso di vendita

Rilancio minimo

Nel modello di avviso di vendita, il G.E. ha previsto un rilancio minimo standardizzato, individuato in misura proporzionale al prezzo base, secondo crescenti scaglioni di valore.

Previsione dell'art.173 quater disp.att.c.p.c.

Nella parte dell'avviso di vendita concernente l'identificazione del bene immobile, il G.E. ha evidenziato quanto richiesto dall'art.173 quater disp.att.c.p.c., a tenore del quale l'avviso deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Imposta di bollo

In merito all'assolvimento dell'imposta di bollo dovuta per la presentazione dell'offerta di acquisto, si conferma che, in caso di offerta analogica, il versamento deve essere effettuato con l'apposizione sulla stessa della marca da bollo, trattandosi della modalità che si reputa più agevole per lo stesso offerente che sceglie tale modalità tradizionale di presentazione dell'offerta.

Per quanto riguarda invece l'offerta telematica, il versamento del bollo è telematico, con le modalità indicate dal manuale consultabile dall'offerente, presente nel portale del Gestore. In tale ipotesi,

quindi, non dovrà più essere richiesto nell'avviso il versamento dell'importo della marca da bollo unitamente alla cauzione.

Versamento della cauzione

Per quanto concerne la cauzione a garanzia dell'offerta analogica, si conviene che la stessa possa essere versata anche mediante bonifico, in alternativa all'allegazione dell'assegno circolare, a scelta dell'offerente; tale facoltà sarà prevista necessariamente nell'ordinanza di vendita.

Termine di scadenza delle offerte

Per quanto concerne il termine di scadenza di presentazione delle offerte da indicare nell'avviso di vendita, si conferma quello di tre giorni prima la data dell'asta, ore 12.00, da individuarsi nelle giornate di martedì e venerdì, secondo il calendario pubblicato sul sito del Tribunale, precisando che, in caso di cauzione versata mediante bonifico, l'accredito sul conto della procedura deve essere effettuato entro il termine di scadenza di presentazione dell'offerta, e non entro l'asta, a pena di inammissibilità, non essendo sufficiente la mera esecuzione del bonifico entro tale termine.

Il G.E. prevederà inoltre nell'ordinanza di vendita l'autorizzazione espressa alla restituzione delle cauzioni accreditate sul conto della procedura con bonifico, ai soggetti non aggiudicatari, al netto delle commissioni bancarie relative a detta operazione.

Decreto di trasferimento

La bozza del decreto di trasferimento è stata redatta per adottare una traccia uniforme sui punti indefettibili dell'atto, quanto all'individuazione dell'aggiudicatario, al corrispettivo, ai dati dell'immobile, alla tassazione, al sollievo dagli aggravii, all'ordine di liberazione.

Regime fiscale

Il decreto di trasferimento prevede obbligatoriamente un'apposita sezione dedicata al regime fiscale cui va sottoposto il trasferimento per la conseguente tassazione; tale sezione, nel modello, contempla le ipotesi più frequenti (domanda di acquisto come prima casa, di tassazione sul cosiddetto prezzo valore, ecc.), mentre è rimessa necessariamente ed obbligatoriamente al professionista delegato l'individuazione del regime fiscale da applicare al trasferimento nella singola procedura, considerato l'elevato numero di variabili correlate alla tipologia del bene, alla qualità delle parti, eseguita ed acquirente, alle opzioni fiscali esercitabili, ecc.

Identificazione del bene

Nella sezione del modello di decreto di trasferimento dedicata all'identificazione del bene, oltre alla descrizione tavolare e catastale, il G.E. ha previsto che:

in caso di terreno, deve allegarsi il certificato di destinazione urbanistica aggiornato e in corso di validità;

deve includersi l'avvertimento previsto dall'art. 173 quater disp.att.c.p.c. che l'aggiudicatario potrà, entro 120 giorni, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del testo unico edilizia e di cui all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, per l'eventuale sanatoria;

deve indicarsi l'esistenza di diritti, usi, servitù, che non saranno cancellati con il decreto di trasferimento;

deve indicarsi che il trasferimento del bene immobile include pertinenze, accessori, e frutti.

Si pone all'attenzione del G.E. il caso del mancato allineamento tavolare e catastale: il G.E. osserva che lo stesso deve essere evidenziato dall'esperto incaricato della stima, e segnalato dal custode, nominato contestualmente allo stimatore, affinché il G.E. disponga le attività all'uopo necessarie per assicurare la vendita ed il trasferimento.

Annotazioni nel foglio B del libro fondiario

Avv. Gregolet: sovente si riscontrano annotazioni nel foglio B del libro fondiario che, a rigore, a tenore dell'art. 586 c.p.c., non si cancellano con il decreto di trasferimento ma che, in virtù dell'effetto purgativo della vendita forzata, inteso in senso lato, nell'interesse ed a tutela dell'acquirente, dovrebbero essere opportunamente cancellate (tali annotazioni possono costituire un problema per l'erogazione di un mutuo o una successiva compravendita); ad esempio, può riscontrarsi l'annotazione di una pendenza di lite, relativa ad un giudizio di divisione, o di una sentenza di fallimento.

Interviene il Dott. Merluzzi: in un'ottica di semplificazione, laddove si tratta di una divisione endoesecutiva, l'annotazione va cancellata con l'ordinanza di estinzione del giudizio di divisione, comprensiva dell'ordine di cancellazione di tale "gravame".

La dott.ssa Ponzin conferma l'adozione di tale pronuncia.

Laddove si tratta di un'annotazione di fallimento, seguita da rinuncia alla liquidazione concorsuale del bene, che rientra così nella disponibilità dei creditori e viene venduto in sede di esecuzione individuale, il Dott. Merluzzi ritiene che sia il G.E. a poter e dover decretarne la cancellazione (anche se si riscontrano prassi diverse dei singoli Tribunali).

Rapporti riepilogativi

La Dott.ssa Ponzin rammenta che i rapporti riepilogativi devono essere redatti e depositati telematicamente dai professionisti delegati attraverso l'utilizzo esclusivo degli atti cosiddetti strutturati, secondo la Circolare del Ministero della Giustizia di data 28.10.2022 (reperibile anche sul sito del Tribunale di Gorizia nella sezione "servizi ai professionisti"); per tale motivo, non saranno pubblicati sul sito del Tribunale dei modelli di rapporto riepilogativo, in quanto da presentarsi esclusivamente con le predette modalità ministeriali.

Interviene sul punto il Presidente Dott. Merluzzi che rappresenta come, con circolare del Ministero della Giustizia di data 31.10.2022, gli Uffici giudiziari siano stati invitati a sensibilizzare tutti gli operatori del settore a vigilare affinché i rapporti riepilogativi periodici e finali previsti per le procedure concorsuali e i rapporti riepilogativi previsti per i procedimenti di esecuzione forzata, siano depositati esclusivamente in conformità alle specifiche tecniche XSD pubblicate su PST, vigilando altresì sull'effettivo utilizzo delle stesse.

La Dott.ssa Ponzin informa che Astegiudiziarie Inlinea ha fornito un modello di atto strutturato, che esibisce. Il professionista è libero in ogni caso di utilizzare per la redazione ed il deposito dell'atto strutturato il proprio gestionale in dotazione, purchè garantisca il rispetto delle caratteristiche tecniche conformi alla circolare ministeriale.

Fondo spese per il pagamento del contributo per l'inserzione nel P.V.P.

La Dott.ssa Ponzin espone che, essendo il contributo unificato nella misura fissa di € 100,00 dovuto per la pubblicazione della vendita nel P.V.P. previsto per ciascun lotto, nell'ordinanza di vendita delegata sarà liquidato un fondo spese d'importo complessivo corrispondente al contributo dovuto in base al numero di lotti.

Casi particolari

Il Dott. Culot riporta la problematica relativa alle procedure esecutive aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche (Legge 30 dicembre 2020, n. 178, commi 376, 377 e 378); è previsto infatti a pena di nullità della procedura l'obbligo di previa formale comunicazione tramite posta

elettronica certificata da parte del creditore procedente all'Ente comunale ed all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competenti.

Il G.E. si riserva di approfondire il tema. In ogni caso, osserva che lo stimatore è chiamato a verificare in sede di accertamento peritale anche la sussistenza di eventuali vincoli ed oneri di tale specifica natura, e che compete anche al custode-delegato nell'ambito dell'attività di coordinamento prevista dalla riforma Cartabia segnalare al G.E. la problematica in funzione della vendita.

Apertura dei conti correnti

Avv. Gregolet: segnala la difficoltà sopravvenuta ad operare con Banca di Cividale per l'apertura e la gestione dei conti correnti delle procedure, in concomitanza con la fusione dell'istituto nel Gruppo Sparkasse.

Dott. Campestrini: con la filiale CiviBank di Gorizia *dovrebbe* essere conclusa a breve una convenzione concernente le procedure del Tribunale.

Si citano anche BCC Venezia Giulia (ex BCC Staranzano e Villesse) e Cassa Rurale ed Artigiana del F.V.G. (ex Cassa Rurale Farra, Lucinico e Capriva e BCC Fiumicello), quanto a modalità agevolate di apertura e gestione dei conti delle procedure, a costi contenuti.

Calendario delle aste

Viene posto all'attenzione del dott. Merluzzi e della dott.ssa Ponzin il calendario delle uscite pubblicitarie a cura di Astalegale.net pubblicato sul sito del Tribunale, e, in particolare, il lasso di tempo intercorrente tra il termine di invio della richiesta di pubblicità ad Astalegale.net ed il periodo per la fissazione della data d'asta, come prestabilito nel calendario, che si esibisce; per l'invio della richiesta di pubblicità entro il termine del 13 ottobre 2023, il calendario prevede, come periodo di fissazione della data d'asta, quello decorrente dal 22 aprile 2024; tale lasso di tempo non consente generalmente il rispetto dei termini dell'ordinanza di vendita né con riguardo alla scadenza per la presentazione delle offerte (90 giorni) né al numero minimo di esperimenti di vendita per anno (3).

I Giudici si riservano di affrontare il tema con la società incaricata.

Questioni tavolari

La dott.ssa Ponzin riferisce di un incontro a breve con il Dott. Bergonzi, quale Giudice tavolare, ed i Conservatori degli Uffici Tavolari territorialmente competenti, sulle questioni riguardanti le annotazioni ed iscrizioni attinenti agli atti delle procedure esecutive e concorsuali. Riporta il recente

caso relativo al decreto di cancellazione ex art. 108 L.F., in cui l'Ufficio tavolo ha richiesto ai fini della cancellazione che il decreto contenga l'elenco analitico dei gravami e non il mero richiamo all'istanza del curatore.

Inoltre, sottolinea la necessità richiamata dagli Uffici tavolari di indicare espressamente e specificatamente negli atti da intavolare (vedasi decreto di trasferimento) lo stato civile e il regime patrimoniale dell'acquirente.

Iscritti all'Albo ex CCII

Il Presidente Dott. Merluzzi richiama l'attenzione, al fine di assicurare un'adeguata turnazione degli incarichi, sull'esiguo numero di iscritti negli appositi Albi dei professionisti incaricati per le liquidazioni giudiziali e le altre procedure previste dal CCII.

Chiusura anticipata della liquidazione giudiziale

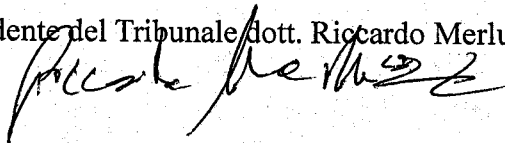
Il Presidente Dott. Merluzzi rammenta la necessità di una sollecita chiusura delle procedure di liquidazione giudiziale, anche ante accertamento del passivo, ove ne ricorrano i presupposti, per non gravare inutilmente tanto i professionisti che gli uffici giudiziari di attività che non conducano alla realizzazione di alcun attivo.

Il Presidente Dott. Merluzzi fissa la prossima riunione il giorno **martedì 5 marzo 2024 ore 15**.

Avv. Becci: alla prossima riunione dovrebbe essere opportunamente riaffrontato l'argomento dell'iter di registrazione dei decreti di trasferimento.

I lavori si chiudono alle ore 17:30.

Il Presidente del Tribunale dott. Riccardo Merluzzi



Il Giudice delegato e delle esecuzioni dr.ssa Martina Ponzin



La verbalizzante avv. Monica Bassanese

