



## TRIBUNALE DI GORIZIA

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

### VERBALE DELLA RIUNIONE

**del 25 giugno 2024 ore 15:00**

Con la presenza di:

Presidente del Tribunale dott. Riccardo Merluzzi

Giudice delegato e delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Martina Ponzin

Coordinatrice del Settore Civile dott.ssa Ilaria Parlangei

Per gli avvocati:

Avv. Monica Bassanese

Avv. Pietro Becci

Avv. Mario Corubolo

Avv. Alessandra Stener (verbalizzante)

Per i dottori commercialisti:

Dott. Andrea Pobega

Dott. Alessandro Culot

Vengono affrontati i seguenti punti:

#### **a) Comunicazioni del Presidente**

In concomitanza con l'ispezione ministeriale recentemente tenutasi presso il Tribunale di Gorizia, è emersa l'impossibilità di attribuire incarichi di custodia a soggetti diversi da quelli previsti dagli artt. 534 e 559 c.p.c. e 159 disp. att. c.p.c. [Istituti autorizzati alle vendite all'incanto e all'amministrazione dei beni pignorati]: per questo motivo le attività svolte dal geom. Marco Fonzar di Astalegale.net S.p.A. dovranno cessare a decorrere dal 15 luglio 2024.

Più nello specifico, per le esecuzioni in corso con esperimenti di vendita fissati fino al 14 luglio 2024, le visite dei compendi pignorati verranno eseguite a cura del geom. Marco

Fonzar; per le esecuzioni in corso con esperimenti di vendita fissati dal 15 luglio 2024 in poi e per tutte le procedure esecutive nuove, l'attività di visita dei beni staggiati verrà eseguita, come in passato, direttamente dal professionista delegato alla vendita e custode.

Il Tribunale, fermo l'apprezzamento di tutti per l'ottimo lavoro svolto finora dal geom. Fonzar, si rende conto dell'impatto significativo che la suddetta scelta avrà sull'organizzazione del lavoro dei professionisti delegati alle vendite e custodi, che si vedranno inevitabilmente gravati, tra poco più di due settimane, di maggiori oneri.

Nel contempo, per questi nuovi e ulteriori oneri, il Giudice dell'Esecuzione riconoscerà al custode professionista non più il compenso forfettizzato di € 750,00, ma applicherà alla lettera la liquidazione ai sensi del D.M. 15 Maggio 2009, n. 80 - Regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati, che prevede un compenso a percentuale calcolato per scaglioni sul valore di aggiudicazione o di assegnazione di ciascun lotto immobiliare, salve maggiorazioni/riduzioni stabilite dal D.M. in questione.

Nei prossimi giorni, limitatamente ai procedimenti esecutivi con esperimenti di vendita fissati dopo il 14 luglio 2024, il Giudice dell'Esecuzione revocherà la nomina a coadiutore di custode ad Astalegale.net S.p.A. per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2 comma 2 lett. c), f), g), h), i), l) ed m) del D.M. 80/2009. Tale provvedimento di revoca andrà pubblicizzato a cura del professionista delegato con le stesse modalità utilizzate caso per caso per la pubblicità dell'avviso di vendita.

Dopo la revoca della nomina a coadiutore di custodia, vi sarà l'invito ad Astalegale.net S.p.A. a depositare un'istanza di liquidazione per il lavoro svolto fino a quel momento, nonché l'invito al custode ad organizzarsi per i passaggi di consegna e la gestione delle nuove attività. Il Presidente ed il Giudice dell'Esecuzione chiariscono che, fino al 14 luglio 2024, Astalegale.net S.p.A. verrà remunerata per tutte le attività svolte fino a quella data; se l'attività sarà esaurita i compensi saranno quelli di cui alla convenzione, altrimenti sarà liquidato un importo inferiore rispetto alla convenzione ordinaria con fatturazione sempre a carico dell'esecutato.

Per le nuove procedure, permane in ogni caso la nomina alternativa di Astalegale.net S.p.A. e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. per la gestione della vendita telematica. Anche le pubblicità verranno svolte da entrambe le società, come fatto fino ad oggi. Il Virtual Tour sarà ora compreso nei servizi di pubblicità e remunerato dal creditore procedente.

Dopo la chiusura dell'ufficio vendite, sarà istituito presso il Tribunale uno "sportello", che rientrerà tra i servizi messi a disposizione dall'Ufficio giudiziario per le esecuzioni immobiliari.

Alla luce di quanto sopra esposto, sarà necessario modificare il modello di avviso di vendita reperibile sul sito del Tribunale onde evitare il permanere del riferimento al geom. Marco Fonzar come contatto per le visite.

**b) Formazione permanente professionisti delegati**

Ciascun delegato alle vendite per rimanere iscritto nell'elenco, tenuto conto di quanto stabilito dal comma 7, lett. b), dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c., dovrà ottenere n. 20 crediti formativi l'anno (con un minimo di 15 annui e comunque 60 nel triennio di riferimento), da maturarsi con riferimento all'effettiva data di iscrizione nel citato elenco.

In deroga alla norma sopra richiamata e tenuto altresì conto delle oggettive difficoltà emerse in ordine alla disponibilità di corsi qualificati, per il primo triennio l'obbligo formativo viene fatto coincidere con l'anno solare (primo anno: dall'effettiva iscrizione – compreso quindi anche le mensilità del 2023 – al 31.12.2024; secondo anno: dal 01.01.2025 al 31.12.2025; terzo anno: dal 01.01.2026 al 31.12.2026). Il Comitato si riunirà poi a fine 2026 per la verifica dell'adempimento degli obblighi formativi ai fini della permanenza del professionista nell'elenco previsto dall'art. 179-ter disp. att. c.p.c..

Come già comunicato dall'Ordine degli Avvocati, si ricorda l'imminente partenza del corso promosso dall'Unione Triveneta dei COA; le iscrizioni sono attive tramite piattaforma FAAD, maggiori informazioni al seguente link: <https://www.avvocatigorizia.it/node/1514>

**c) Procedure per la registrazione dei decreti di trasferimento. Accordo/Protocollo con Agenzia Entrate**

Con la collaborazione della dottoressa Ilaria Parlange si è poi parlato della possibilità di istituire un Accordo/Protocollo con Agenzia delle Entrate per semplificare la procedura di registrazione dei decreti di trasferimento. Appena tale protocollo sarà stilato, ne sarà data comunicazione agli interessati.

**d) Immobile interessato da contratto di locazione: coordinamento tra stimatore e custode**

Nel caso in cui l'immobile oggetto di esecuzione sia interessato da un contratto di locazione, il custode/delegato alla vendita ha conoscenza dell'esistenza di detto contratto solo con la perizia di stima: una maggiore immediatezza dell'informativa consentirebbe al custode/delegato di iniziare ad acquisire i canoni di locazione subito dopo la nomina, con evidenti vantaggi per la procedura.

Per questo motivo il Giudice dell'Esecuzione richiederà che l'esperto stimatore comunichi al custode/delegato alla vendita se l'immobile oggetto di esecuzione sia gravato o meno da contratto di locazione e se tale contratto sia opponibile o meno alla procedura, non appena verrà in possesso di queste informazioni.

Sarebbe opportuno, inoltre, che la congruità o meno del canone di locazione contrattualmente previsto sia approfondita dal perito per il fine di cui all'art. 2923 cod. civ. già in sede di consulenza estimativa.

Il Giudice dell'Esecuzione, tenuto conto di queste osservazioni, inserirà un'apposita integrazione del quesito nel decreto di fissazione udienza, che prevederà altresì l'autorizzazione immediata al custode a riscuotere i canoni di locazione se dovuti (in pratica, non servirà più un'apposita istanza del custode).

**e) Emissione dell'ordine di liberazione in caso di pronuncia del decreto di trasferimento con esecutato residente nell'immobile aggiudicato.**

Il Giudice dell'Esecuzione precisa che:

- nelle esecuzioni post Cartabia, l'art. 560 c.p.c. prevede che il delegato alla vendita, dopo la pronuncia del decreto di trasferimento, richieda al G.E. l'emissione dell'ordine di liberazione, qualora l'immobile oggetto di esecuzione sia occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia;
- nelle esecuzioni ante Cartabia, appena il delegato vede a pct il decreto di trasferimento, può proporre al G.E., qualora vi sia la specifica richiesta dell'aggiudicatario, un'apposita istanza con cui chiede l'autorizzazione ad attuare il decreto di trasferimento senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c..

In relazione alle spese per la liberazione dell'immobile, il delegato dovrà acquisire due preventivi e proporre un'apposita istanza autorizzativa al G.E., che, a sua volta disporrà o che

il creditore precedente depositi/anticipi le somme richieste o che esse siano onorate con il prelievo della provvista già a disposizione del delegato in quanto derivante dalla cauzione o da altri importi versati sul conto della procedura.

**f) Direttiva e direttiva integrativa ai Curatori e ai Professionisti delegati alla vendita**

Il Giudice delle Esecuzioni raccomanda il rispetto della direttiva dd. 11.05.2024 e della direttiva integrativa dd. 28.05.2024, che prevedono, rispettivamente, l'utilizzo delle apposite voci "nomina di ausiliari" e "comunicazione apertura conto corrente" invece della voce generica "atto non codificato", nonché l'utilizzo di voci specifiche per le istanze di vendita nel settore fallimentare e, in ogni caso, per ciascuna tipologia di atto e/o istanza da depositare nel fascicolo telematico della procedura, evitando di utilizzare la voce generica "atto non codificato".

\* \* \*

Il Presidente Dott. Merluzzi fissa la prossima riunione il giorno **martedì 22 ottobre 2024 ore 15.00**, ricordando che è auspicabile che vengano segnalate tempestivamente le questioni di maggior rilievo da affrontare nel Tavolo tecnico, così da poter stilare un sintetico ordine del giorno delle prossime riunioni.

I lavori si chiudono alle ore 16:45.

Il Presidente del Tribunale dott. Riccardo Merluzzi

Il Giudice delegato e delle esecuzioni dott.ssa Martina Ponzin

La verbalizzante avv. Alessandra Stener