

PRASSI IN MATERIA DI ESECUZIONI IMMOBILIARI

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:

- compenso dei periti estimatori

la liquidazione dei compensi ai periti estimatori, alla luce della novella intervenuta in materia, viene effettuata mediante acconto di €. 500,00 al giuramento e successiva liquidazione, al deposito della perizia, delle spese vive documentate ed un acconto sull'onorario dovuto ex art. 13 delle tabelle, non superiore al 25% del valore di stima, salvo casi eccezionali; ciò al fine di prevenire l'ipotesi che l'acconto, a seguito dei vari ribassi d'asta, risulti superiore a quanto dovuto a titolo di saldo, con conseguente necessità di restituzione dell'indebito da parte del perito.

In caso di estinzione della procedura esecutiva immobiliare (per rinuncia agli atti, conversione del pignoramento, ex art. 164-bis disp. att. c.p.c.) il calcolo dell'onorario verrà parametrato al valore di stima; qualora fossero già stati eseguiti tentativi di vendita, l'onorario sarà commisurato all'ultimo prezzo base d'asta.

- pubblicità delle vendite

sino alla operatività del Portale Nazionale delle Vendite, si è stabilito il mantenimento della pubblicità sul quotidiano cartaceo locale per le vendite di valore superiore a €. 50.000,00, e comunque limitatamente ai primi due esperimenti d'asta; per le vendite di valore inferiore all'importo di cui in premessa, la pubblicità sul quotidiano non sarà eseguita, salvo evidentemente che il singolo creditore lo richieda espressamente.

Nella sostanza la pubblicità sul quotidiano sarà necessaria per i primi due tentativi di vendita successivi alla nuova ordinanza di delega ai notai, conseguita alla novella del codice di rito e sempre che il prezzo base sia superiore a €. 50.000,00;

- 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. 596 c.p.c. dovrà essere notificato a parte debitrice esecutata ed ai comproprietari a cura del creditore procedente almeno trenta giorni prima dell'udienza;

- 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 dell'immobile pignorato al di fuori della procedura, sarà possibile procedere all'estinzione dell'esecuzione contestualmente alla vendita privata dell'immobile pignorato. In simili ipotesi, i giudici sono soliti concordare con gli avvocati, con congruo anticipo, un appuntamento presso i loro uffici, al fine di consentire l'estinzione del procedimento esecutivo contestualmente alla stipula del rogito.

In tale occasione il fascicolo dovrà essere corredato dalle istanze di liquidazione dell'esperto, del notaio delegato e del custode. Per i necessari adempimenti è stato pubblicato un *vademecum* sul sito del Tribunale di Bergamo (alla voce "modulistica" - "documenti" - "esecuzioni immobiliari");

- liquidazione compenso al notaio delegato

di regola non sono ammesse liquidazioni dei compensi ai notai delegati per le fasi intermedie;

- liberazione bene nelle "vecchie" procedure

nelle procedure esecutive "vecchie" in cui non risulta nominato il custode, il notaio delegato, nel caso in cui fosse necessario (quindi in presenza di bene occupato), avanzerà al G.E. istanza per la predisposizione di ordinanza di liberazione; in tali casi, contestualmente all'emissione di detta ordinanza di liberazione, verrà nominato il custode.