



Tribunale di Rovigo
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

alla "Equitalia Polis s.p.a."

e p.c.

al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Rovigo

al Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Rovigo

OGGETTO: Esecuzioni immobiliari esattoriali ex D.P.R. 29.9.73 n. 602

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari,

con la presente comunicazione ritiene opportuno rendere noti gli orientamenti di questo Tribunale in relazione allo svolgimento delle procedure esecutive esattoriali, al precipuo scopo di favorire la collaborazione tra il Concessionario per la Riscossione dei Tributi e l'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari – organi che, nell'ambito delle rispettive competenze, perseguono interessi pubblicistici – così da agevolare la sollecita trattazione delle instaurande procedure in ottemperanza ai principi di "ragionevole durata del processo" e di "buon andamento" previsti dagli art. 111 e 97 della Costituzione e da pervenire rapidamente e nel rispetto delle vigenti disposizioni, alla distribuzione di quanto ricavato dalle vendite forzate promosse dal Concessionario.

In proposito occorre, invero, osservare che il procedimento disciplinato dal D.P.R. n. 602/73 prevede l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la sottoscrizione del decreto di trasferimento, atto che determina il passaggio della proprietà del bene immobile sottoposto ad esecuzione dal debitore all'aggiudicatario.

L'art. 586 cpc, norma applicabile anche alla procedura esecutiva esattoriale ex art. 49, secondo comma, del D.P.R. n. 602/73 (cfr. in proposito Cass. n. 7 settembre 1999 n. 9480 e 20 gennaio 1982 n. 362), prescrive infatti che il Giudice dell'Esecuzione verifichi la congruità del prezzo di vendita prima di pronunciare il predetto decreto (Cass. n. 19 aprile 2000 n. 5073): tanto che, "avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che esso sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato".

Come più volte esplicitato dalla Suprema Corte, d'altronde, il giusto prezzo non è quello che viene determinato in base all'art. 568 cpc né quello stabilito ex art. 79 D.P.R. n. 602/73, ma è rappresentato dalla "realizzazione del massimo valore pecuniario, a tutela degli interessi della massa e dello stesso debitore" (cfr. Cass. 2 aprile 1985 n. 2259), "in esito alla gara fra gli offerenti" (cfr. Cass. 17 maggio 2005 n. 10334 e 6 ottobre 1998 n. 9908) e "in condizioni di non interferenza di fattori devianti" (cfr. Cass. 16 novembre 2007 n. 23799 e 6 agosto 1999 n. n. 8464).

Traendo allora le debite conseguenze dei principi espressi dalla Suprema Corte, in spirito di collaborazione al fine di non pregiudicare l'iter delle esecuzioni immobiliari esattoriali – che potrebbero subire ritardi e comportare ulteriori spese per il Concessionario in caso di rifiuto di emissione del decreto – si reputa opportuno illustrare gli orientamenti di questo Ufficio riguardo alla determinazione del "giusto prezzo" e con riferimento alle condizioni ritenute necessarie affinché il menzionato provvedimento possa essere adottato.

Sul punto vale notare come la gara tra una pluralità di offerenti non condizionata da fattori devianti, tali da impedire od ostacolare l'accesso all'incanto, presupponga:

- 1) che gli interessati, specialmente quelli che non seguono normalmente le aste giudiziarie, siano stati posti nelle condizioni di verificare in maniera accurata le condizioni e lo stato di manutenzione degli immobili, oltre che la loro eventuale

occupazione da parte di terzi, mediante un facile accesso a documenti chiari ed esaurienti, tali da consentire loro una corretta valutazione della convenienza dell'operazione e così da rendere accessibile ad un più ampio pubblico gli esperimenti di vendita, con conseguenti benefici in termini di ricavo delle aste,

- 2) che, pur risultando già determinato il prezzo base d'asta in relazione al valore catastale dell'immobile, giusta quanto disposto dall'art. 79 del D.P.R. n. 602/73, si rediga comunque una perizia descrittiva del bene, di per sé non preclusa al Concessionario, idonea a fornire agli interessati tutte le opportune informazioni.
- 3) che della perizia così redatta e della gara sia data pubblicità, non solo attraverso le forme indicate dal primo comma dell'art. 80 comma del D.P.R. n. 602/73 (il quale si limita a dettare un *minimum* senza peraltro escludere l'adozione di ulteriori modalità promozionali) ma anche con le modalità previste dai novellati artt. 490 e 570 cpc, effettuando i necessari adempimenti con un maggiore anticipo temporale rispetto al termine minimo di venti giorni previsto dalla legge, così da consentire ad un maggior numero di potenziali offerenti di acquisire le necessarie informazioni e di reperire il denaro sufficiente,
- 4) che vengano fornite adeguate informazioni ai potenziali offerenti circa le modalità di partecipazione e riguardo all'immobile staggito, anche consentendo agli interessati di esaminare il bene in vendita, come peraltro previsto dal riformato art. 560 cpc, mediante l'ausilio prestato da un custode giudiziario, che il Giudice dell'Esecuzione provvede a nominare ex art. 559 cpc e la cui figura risulta comunque prevista anche dall'art. 64 del D.P.R. n. 602/73.

Per raggiungere gli obiettivi sopra descritti, che costituiscono presupposto per lo svolgimento di una gara dalla quale scaturisca un "giusto prezzo" di vendita, a sua volta condizione indispensabile per l'emissione del decreto di trasferimento, si suggeriscono allora le seguenti modalità operative.

I) Reperimento di documentazione catastale e fissazione degli incanti

La “Equitalia Polis”, prima della redazione dell’avviso di pubblicità, provvederà a reperire le planimetrie del catasto fabbricati nonché gli estratti di mappa del catasto terreni e le visure storiche relative sia al catasto fabbricati che al catasto terreni dei beni immobili oggetto del pignoramento e delle relative aree di sedime, così da rendere possibile l’immediato inizio dell’attività demandata al perito.

Nell’avviso d’asta avrà inoltre cura di fissare il primo incanto in prossimità della scadenza del termine di 120 giorni indicato dall’art. 53 del D.P.R. n. 602/73, nonché il secondo ed il terzo incanto ad almeno 120 giorni di distanza rispetto a quello precedente.

II) Redazione di una perizia descrittiva dell’immobile, redatta su supporto informatico e corredata di fotografie e filmato

Appare poi opportuno che la “Equitalia”, non appena eseguito il pignoramento a norma dell’art. 78 del D.P.R. n. 602/73, proceda immediatamente a richiedere al Giudice dell’Esecuzione la nomina di un tecnico per la redazione di una perizia descrittiva del bene ex art. 568 cpc.

In proposito, mediante l’elaborato si provvederà:

- alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla identificazione catastale dell’immobile;
- alla verifica di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali, con riferimento alle planimetrie del catasto fabbricati,
- all’accertamento della rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento,
- alla redazione in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, di tante relazioni descrittive quanti sono i lotti individuati, indicando,

in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini, delle eventuali pertinenze e accessori nonché degli eventuali millesimi di parti comuni;
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (ad es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
 - lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;
 - i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, precisando in particolare l'eventuale esistenza di domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa familiare ad uno dei coniugi, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità catastali,
- alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, manto di copertura, scale.

- pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione) e le eventuali dotazioni condominiali (ad es. posti auto comuni, giardino ecc.),
- ad indicare, in ipotesi di quota indivisa, se il bene risulti o meno comodamente divisibile,
 - a corredare l'elaborato con le fotografie interne ed esterne del bene nonché con la visura catastale attuale,
 - a predisporre l'effettuazione di riprese e filmati degli interni del bene pignorato (evitando di riprendere persone o oggetti personali), mediante ausilio tecnico fornito dalla società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet, da contattarsi con congruo anticipo e previo accordo con il custode.

III) Nomina di un custode giudiziario

In secondo luogo si reputa inoltre conveniente che la "Equitalia" richieda al Giudice dell'Esecuzione, contestualmente alla nomina del perito, anche la nomina di un custode. al quale sarà devoluto, in forza di quanto previsto dall'art. 64 del D.P.R. n. 602/73 e dall'art. 559 cpc, il compito di curare la gestione dell'immobile e di fornire ogni utile informazione ad eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche dei cespiti.

Più in particolare competerà al custode il compito:

- di accedere senza indugio al bene pignorato, anche forzosamente, qualora ne sussistano i presupposti e possibilmente insieme al perito, verificando lo stato di conservazione e di occupazione dell'immobile,
- di accertare la presenza di un titolo di occupazione e della sua opponibilità al pignorante qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore,

- di amministrare i beni staggiti, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimando tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni laddove esistenti, nonché incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti,
- di intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice,
- di attuare la pubblicità commerciale meglio indicata al punto V), con anticipazione delle relative spese a carico della "Equitalia",
- di fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico,
- di accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi.

IV) Costituzione di un idoneo fondo spese

Al fine di consentire al custode il sollecito svolgimento delle proprie attività si procederà a cura della "Equitalia Polis s.p.a." alla costituzione di un fondo spese dell'importo di € 1.500,00, non comprensivo delle spese di pubblicità, da corrispondersi al custode entro dieci giorni dalla sua nomina.

V) Effettuazione di idonea pubblicità commerciale

Oltre alla pubblicità prevista dall'art. 80 del D.P.R. n. 602/73 si prevede siccome necessaria:

- la pubblicazione dell'estratto del bando di vendita, per una sola volta, a cura della Società EdiCom Finance Srl Via San Donà 28/b int. 1, Venezia-Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923, e-mail info.rovigo@edicomsrl.it, il mercoledì sul

- quotidiano Il Gazzettino edizione nazionale nell'inserto legale, e la domenica successiva su il Gazzettino edizione locale nella cronaca di Rovigo, nonché sul quotidiano Il Resto del Carlino, edizione locale domenicale,
- la pubblicazione dell'estratto del bando di vendita unitamente alla perizia descrittiva, corredata delle fotografie e delle riprese filmate, sul sito Internet www.asteannunci.it,
 - la pubblicazione dell'estratto del bando di vendita sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie",
 - l'invio di una missiva, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Si precisa che tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'esperimento di vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 gg liberi e che la "Equitalia" sarà tenuta a depositare in Cancelleria la prova delle avvenute pubblicazioni al momento della trasmissione degli atti per l'emanazione del decreto di trasferimento.

Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà contenere la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., l'indicazione del prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, il nominativo del custode ed il suo recapito nonché, quanto agli avvisi su quotidiani e periodici, la specificazione del sito internet sui cui sarà possibile rinvenire la perizia.

VI) Introduzione del giudizio di divisione nell'ipotesi di vendita di quote indivise

Qualora sia oggetto dell'esecuzione esattoriale la quota indivisa di un immobile ed il primo incanto non sia andato a buon fine, si reputa necessario provvedere, in accordo a quanto previsto dalla normativa codicistica dettata in materia, alla instaurazione di un congruo giudizio di divisione, essendo appunto previsto dall'art. 600 cpc che si proceda in tal modo, salvo che il Giudice "ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa".

E' infatti circostanza ormai appurata da questo ufficio giudiziario che la vendita di una quota indivisa di immobile si concluda il più delle volte con un notevole ribasso del prezzo base e comunque per un corrispettivo di gran lunga inferiore alla quota corrispondente del valore dell'intero immobile.

Al fine di evitare tale conclusione e riscontrata l'opportunità di procedere al giudizio divisorio (il quale comporta comunque per la sua effettuazione un apprezzabile periodo di tempo) solo dopo che la quota indivisa sia stata oggetto di un primo tentativo di vendita a prezzo pieno al fine di verificare le concrete possibilità di alienazione, la "Equitalia Polis" provvederà allora, non appena andato deserto il primo incanto, a formulare richiesta al Giudice dell'Esecuzione di dare avvio alla procedura in esame.

VII) Deposito degli atti in Cancelleria successivamente alla aggiudicazione

La "Equitalia", in ottemperanza al disposto dell'art. 56 del D.P.R. n. 602/73, provvederà al tempestivo deposito degli atti relativi al procedimento di espropriazione entro dieci giorni dalla vendita.

Avrà inoltre cura, contestualmente alla ricezione del pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, di farsi rilasciare da quest'ultimo un assegno circolare non trasferibile pari al 20% della somma di aggiudicazione, intestato al Tribunale di Rovigo con specifica indicazione della procedura esecutiva e della numerazione del lotto venduto, necessario per far fronte al sostenimento delle spese di registrazione del decreto di trasferimento.

Procederà quindi all'immediato deposito del titolo in Cancelleria unitamente agli altri atti della procedura nel frattempo compiuti.

Le somme anticipate dall'aggiudicatario che risulteranno eccedenti all'adempimento dei menzionati incombeni saranno restituite al medesimo a cura della Cancelleria del Tribunale.

VIII) Trattenimento delle spese sostenute in prededuzione

Considerato che l'espresso disposto del terzo comma dell'art. 56 del D.P.R. n. 602/73 precisa che "se nell'esecuzione non sono intervenuti altri creditori aventi diritto ad essere soddisfatti con preferenza o in via concorrente rispetto al concessionario, ovvero se la somma ricavata è sufficiente a soddisfarli integralmente, il giudice dell'esecuzione autorizza il concessionario a trattenere l'ammontare del suo credito, depositando in cancelleria l'eventuale eccedenza, ovvero, se non sono intervenuti altri creditori, restituendola al debitore", il Giudice dell'Esecuzione autorizza la "Equitalia", in sede di versamento del prezzo, a trattenere a proprie mani, anche qualora siano intervenuti altri creditori, le spese che godono di privilegio assoluto, tra le quali pacificamente rientrano quelle sostenute in prededuzione nell'interesse della massa e cioè, in particolare, quelle effettuate per la redazione della perizia descrittiva, per l'effettuazione della pubblicità e per l'attività del custode-delegato.

Nell'ipotesi in cui la procedura dovesse estinguersi prima della vendita per l'avvenuto pagamento del dovuto da parte del debitore, le spese sostenute dalla "Equitalia" in prededuzione nell'interesse della procedura saranno poste a carico del debitore così come previsto dal disposto del primo comma dell'art. 61 del D.P.R. n. 602/73, previa richiesta formulata dalla parte interessata.

IX) Decreto di trasferimento ed adempimenti successivi

Ai fini di un più celere disbrigo delle pratiche appare infine appropriato che, in conformità a quanto disposto nell'ambito degli ordinari fascicoli di esecuzione forzata immobiliare, si proceda per l'ulteriore corso della procedura, alla nomina di un delegato, individuato nella medesima persona del custode, cui affidare il compito:

- di redigere la bozza del decreto di trasferimento e di trasmetterla al Cancelliere per sottoporla alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale,

- di estrarre copia autentica del decreto firmato da parte del giudice per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari,
- di effettuare presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute e di consegnare quindi la documentazione necessaria (la relazione del perito ove necessaria e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro, controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti,
- di predisporre la nota di trascrizione nonché la richiesta di trascrizione della medesima presso la competente conservatoria, provvedendo poi a depositare in Cancelleria la nota in originale,
- di inviare altresì copia autentica del decreto all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione,
- di procedere alla purgazione dell'immobile trasferito a termini dell'art 586 cpc,
- di provvedere infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo.

Ritenuto conclusivamente che il rispetto delle elencate modalità di vendita possa quindi condurre alla effettiva determinazione di un "giusto prezzo" di vendita ed auspicando che ciò possa condurre ad un fattivo rinsaldarsi della collaborazione già in essere – volta, nel pubblico interesse, ad un corretto ed efficace svolgimento delle funzioni di rispettiva competenza – è gradita l'occasione per porgere cordiali saluti.

Rovigo, 25 settembre 2009

Il Giudice dell'Esecuzione

Dr. Guido Marzella

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Rovigo, il 25 SET. 2009

Cancelliere: *Gi*

Rosa Patrizia


