

Tribunale di Trieste

CIRCOLARE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI – 16 settembre 2014

1. Compensi al professionista delegato

attesa la abrogazione delle tariffe ordinistiche disposta dal DL 1/12, della successiva emanazione del DM 140/12 e del DM 106/2013 Tabella A Notai, nonché dei conseguenti riflessi su varie parti del DM 313/1999 – utilizzato per la liquidazione del compenso al Professionista delegato – è stato elaborato un prospetto (al quale farà successivo seguito l'invio anche di un file excel), al fine di essere utilizzato quale modello per le istanze di liquidazione compensi, predisposto sui seguenti assunti, al fine di evitare disparità di trattamento e dare costi certi alla procedura esecutiva:

- Ø avvisi di vendita: € 250,00.- per lotto a prescindere dai tentativi di vendita con un massimo di 4 lotti
- Ø redazione verbali: € 150,00.- per esperimento di vendita, comprensivo di “con” e “senza” incanto
- Ø onorario graduale: 1,25% fisso del prezzo di aggiudicazione
- Ø attività successiva all'aggiudicazione: suddivisa fra 2/5 – computata con il valore della tariffa Notai Tabella A – a carico della procedura e 1/5 – computata in maniera fissa a scaglioni sul valore del bene – a carico dell'aggiudicatario (5 sono le attività prese in esame dalla normativa ma 2 – autorizzazione all'assunzione di debiti e la dichiarazione ex art. 591bis cpc - non ricorrono mai)
- Ø NON applicazione della maggiorazione a forfait del 15% ex art. 4 comma 2
- Ø attività di custodia ex DM 15.05.2009 n. 80: fisso € 250,00.-, salvo ulteriore liquidazione a fronte di specifiche attività documentate

Decorrenza: si ritiene, anche in conseguenza del fatto che una parte del compenso è a carico dell'aggiudicatario, di far decorrere tale modalità di liquidazione dai compensi relativi a procedure esecutive le cui pubblicità sono state effettuate dal 28 settembre 2014.

Si allega nuove “Condizioni Generali di Vendita” che verranno pubblicate su “Il Piccolo” a decorrere da domenica 28 settembre 2014 (con evidenziazione delle parti rimosse e di quelle aggiunte)

2. Avvisi di vendita

L'avviso commerciale pubblicato su Il Piccolo, che è semplice pubblicità commerciale e non avviso di vendita legale, dovrà essere redatto con attenzione agli aspetti di tipo commerciale, omettendo la parte relativa alle modalità di gestione delle vendite (che risulta già riportata nell'intestazione della pagina) ovvero l'elencazione di identificativi tavolari e catastali (che risultano già indicati nella perizia di stima) e a quanto non strettamente necessario all'individuazione commerciale del bene posto in vendita.

Si invitano i Professionisti all'utilizzo delle forme complementari di pubblicità messe a disposizione dal concessionario alla pubblicità quali pubblicazione di foto, filmati, banner etc, anche sul sito internet del quotidiano.

A tal fine è stata ottenuta una rinegoziazione con il concessionario A. Manzoni & c. Spa sia dei termini economici (sono stati ridefiniti gli scaglioni ed i conseguenti valori) che della modalità della pubblicazione (gli avvisi verranno suddivisi in gruppi in relazione alla tipologia dell'immobile e dei ribassi rispetto al valore di stima) sia della possibilità di accedere ad altri quotidiani quali "Il Messaggero Veneto" e "La Repubblica"; sarà cura del Professionista Delegato utilizzare le varie modalità offerte dal nuovo accordo commerciale in funzione della tipologia e del valore del bene esecutato.

Si allega l'offerta commerciale del concessionario dd 12.09.2014.

3. Valore base d'asta e successivi ribassi

Il professionista fisserà la base d'asta con riferimento alla perizia estimativa, senza che questa costituisca valore vincolante.

Nelle future attribuzione di incarichi di vendita, l'ordinanza di vendita conterrà l'esplicita facoltà al Professionista Delegato di effettuare ulteriori esperimenti a valore ribassato, secondo percentuali che sarà il Professionista stesso a determinare in funzione delle peculiarità dell'immobile e di altre informazioni ricevute nel corso dei tentativi di vendita.

L'ordinanza di vendita conterrà l'autorizzazione al Professionista Delegato a richiedere direttamente ai creditori la ricostituzione del fondo spese, posta a carico dei creditori in via solidale, a seguito dell'esaurimento dello stesso per le spese di procedura sostenute.

Si allega il nuovo verbale di delega operazioni di vendita con evidenziazione delle modifiche.

Il Professionista in occasione del deposito del verbale di diserzione informerà il GE sulle sue determinazioni sul valore di base d'asta per i successivi tentativi (si invierà in seguito modello di comunicazione).

Allegati:

- a) Prospetto liquidazione compensi Professionista Delegato;
- b) Condizioni generali di vendita;
- c) Offerta commerciale concessionario pubblicità A. Manzoni & c. spa per pubblicità su "Il Piccolo", "Il Messaggero Veneto" e "La Repubblica";
- d) Verbale di udienza di delega operazioni di vendita.