TRIBUNALE DI MANTOVA

Sezione Seconda e delle esecuzioni immobiliari

INDICAZIONI OPERATIVE
PER I DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Al fine di migliorare l'andamento delle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Mantova e superare le criticità che si rinvengono a tutt'oggi in varie fasi del procedimento, tenuto conto che l'esecuzione forzata per espropriazione deve svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità, si forniscono ai delegati le seguenti indicazioni operative ad integrazione e specificazione dei compiti già assegnati nel provvedimento di delega:

1) **In caso di asta deserta.** Nel verbale di asta deserta i delegati sono invitati a prevedere già la fissazione di una nuova asta, con indicazione di data e ora, da tenersi entro novanta giorni ai sensi dell'art.591 c.p.c.;

2) **il Delegato curerà l'apertura di un conto corrente** per la singola procedura presso l'Istituto Bancario che sarà indicato dalla Cancelleria subito dopo l'aggiudicazione del bene. Il C/C verrà aperto dal delegato solo nell'ipotesi in cui non sia già stato acceso precedentemente un conto corrente per la procedura dal custode o la cancelleria. Il delegato è da intendersi autorizzato ad eseguire in autonomia i pagamenti delle imposte delle procedure, dei compensi liquidati, a restituire agli aggiudicatari le somme versate in eccesso a titolo di spese e ad

effettuare i riparti in conformità ai progetti approvati. Di tutti i prelievi sarà data rendicontazione in occasione dei rapporti periodici.

3) **I decreti di trasferimento.** Si evidenza la necessità assoluta – una volta verificato il pagamento del saldo prezzo - di una sollecita predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, che è un "atto dovuto" – ferme e impregiudicate le ipotesi occasionali in cui ne difettino *ex lege* i presupposti – nei confronti di chi, avendo corrisposto tempestivamente il prezzo d'acquisto a seguito dell'aggiudicazione, attende il trasferimento in suo favore della proprietà entro tempi non divaricati per eccesso rispetto a quelli di una ordinaria vendita fra privati. Considerato che è stato raggiunto un accordo con l'Agenzia delle Entrate in virtù del quale la Cancelleria trasmette in via telematica i decreti di trasferimento all'Agenzia per la registrazione, è indispensabile che il delegato unitamente alla bozza del decreto trasmetta altresì :

a) Richiesta benefici prima casa (possesso dei requisiti e presenza delle diverse condizioni previste dalla legge);
b) Richiesta credito d'imposta (atto di acquisto prima casa precedente e atto di vendita dell'immobile);
c) Richiesta agevolazioni PPC e IAP (possesso requisiti e attestazione di iscrizione INPS categoria specifica)
d) Richiesta applicazione prezzo/valore (indicazione del valore automatico calcolato in base alla rendita catastale)
e) Dichiarazione suddivisione dei valori venali degli immobili in caso di prezzo d'asta unico , per i quali si applicano aliquote d'imposta diverse
f) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune
g) Fattura emessa dall'esecutato (atto soggetto IVA) e modello F24 se dovuto
h) Richiesta applicazione Reverse Charge (fattura emessa dall'esecutato o dal curatore fallimentare senza addebito d'imposta e integrata con l'aliquota IVA specifica dall'acquirente che la sottoscrive)
Quando il delegato riceverà la comunicazione del deposito nel fascicolo telematico del decreto registrato è onere del medesimo provvedere **immediatamente** alla trascrizione ed ai successivi incombenti ;

4) Constatato che **la prassi della preliquidazione dell'imposta di registro** da parte dell'Agenzia delle entrate determina un significativo ritardo nella emissione del decreto di trasferimento, oltre ad imporre

sostanzialmente all'Agenzia delle Entrate un'attività di consulenza non prevista e non disciplinata che ritarda le attività, viceversa dovute dell'Ufficio, **si invitano i delegati a non ricorrere a questo strumento** e a provvedere in autonomia alla quantificazione delle somme spettanti a titolo di imposta;

5) **La fase del riparto.** Al fine di creare un raccordo immediato tra la fase liquidatoria e la fase distributiva, assicurando una ripartizione in tempi rapidi e consentendo nel contempo ai giudici delle esecuzioni di concentrarsi su altre attività, per il combinato disposto fra degli artt. 591-*bis*, n. 12, 596, comma 1, e 598, c.p.c., si ritiene di delegare ai delegati, come già avviene in molti Uffici Giudiziari, anche l'udienza per l'approvazione del piano di riparto. Il progetto e la fissazione dell'udienza – da tenersi in Tribunale nelle aule usualmente utilizzate per le aste - saranno trasmessi al Giudice dell'Esecuzione in via telematica e dalla cancelleria comunicati alle parti, con concessione del termine sino a dieci giorni prima dell'udienza per il deposito di eventuali osservazioni. Solo qualora le parti siano in disaccordo i delegati rimetteranno gli atti al giudice delle esecuzioni che provvederà ex art.512 c.p.c., previa fissazione di apposita udienza, alla risoluzione della controversia. Si ricorda che nel caso in cui l'esecutato sia fallito il progetto di distribuzione potrà essere approvato solo in via provvisoria, dovendosi riservare al giudice delegato del fallimento la distribuzione definitiva in sede di riparto;

6) **E' onere dei delegati dare impulso ai riparti parziali** in esito alla alienazione coatta dei singoli lotti del compendio pignorato e questo anche con riferimento alle espropriazioni in corso alla data di entrata in vigore della novella dell'art.596 c.p.c. , rispondendo tale esigenza ad un

principio elementare di massimizzazione della tutela del credito e mostrandosi incongrua la protratta giacenza nei libretti di deposito e nei conti correnti delle procedure di somme di spettanza dei creditori e alla soddisfazione di costoro, in ultima analisi, destinate;

7) **Creditore fondiario.** Al fine di evitare le criticità recentemente verificatesi in capo ad alcuni delegati nel gestire procedure in cui agisce il creditore fondiario, si ricorda che il privilegio riconosciuto dall'art. 41 tub ha natura processuale e il versamento diretto ha carattere provvisorio, in quanto sarà esattamente determinato in via definitiva solo in sede di piano di riparto, tenuto conto delle spese della procedura. Appare quindi inutile attribuire, anche provvisoriamente, al creditore fondiario, la parte di ricavato necessaria a coprire le spese prededucibili, ed è fatto onere al delegato di calcolare e detrarre da subito questa parte (circa 20%). Se da un lato infatti è corretto consentire alla banca di recuperare il prima possibile il suo credito, dall'altro non corrisponde alla *ratio legis* attribuire alla medesima anche somme che poi l'istituto di credito dovrà restituire con il riparto finale e che quindi il delegato dovrà successivamente recuperare se non spontaneamente restituite. Il versamento al fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato grave motivo ai fini della revoca dell'incarico.

Mantova 19 luglio 2017

I Giudici delle esecuzioni immobiliari

Dott.Laura De Simone

Dott.Andrea Gibelli