# TRIBUNALE DI MODENA
## Terza Sezione civile
## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**I Giudici dell'esecuzione, R. Vaccaro e Giulia Lucchi,** subentrati ai precedenti colleghi nel ruolo delle esecuzioni immobiliari dell'intestato Tribunale, a far data dal **18/19.11.2020**;

ritenuto opportuno procedere nell'immediato ad una revisione delle circolari e direttive in precedenza emesse con riguardo ai criteri e modalità di liquidazione degli ausiliari ed ai quesiti rivolti all'esperto stimatore (anche nei giudizi divisionali), riservando al prosieguo, all'esito delle verifiche *in itinere* e previa concertazione con il Presidente del Tribunale ed il Presidente di Sezione, sentiti i rappresentanti degli ordini professionali interessati, una più completa revisione della materia e delle indicazioni da fornire ai delegati ed agli stimatori con riferimento ai decreti di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., quesiti all'esperto stimatore, ordinanza di delega, costi delle procedure, modalità di redazione delle istanze, approvazione dei piani di riparto e modalità di emissione dei mandati di pagamento ;

**precisato, *in limine,* che**, a norma dell'art. **56 d.P.R. 115**/2002 (Testo Unico in materia di spese di giustizia) e come ribadito da Cass. 18331/2015, **ai fini della liquidazione delle spese, gli ausiliari del magistrato sono tenuti a presentare una nota specifica e allegare la corrispondente documentazione** (inammissibili liquidazioni di spese forfettarie ai ctu/esperti stimatori, dunque non documentate, salvo per indennità di viaggio e spese di trasporto, sempreché sia stato autorizzato il mezzo proprio ed allegati i criteri di determinazione ( cfr. in tal senso circolare del MINISTERO DI GIUSTIZIA del 23.10.2017 all'esito di verifiche ispettive proprio con riguardo ai criteri di liquidazione delle spese) ;

**rammentato, altresì, che** ai sensi del DM 15 ottobre 2015, n. 227, art. 2 comma 2, la liquidazione dei compensi del professionista delegato per singolo lotto **può** (non *"è di regola"*) **essere disposta per ciascun lotto *"in presenza di giusti motivi"***, con la conseguenza che, escluse aprioristiche maggiorazioni (specie per il numero di esperimenti di vendita inversamente proporzionale al ricavato conseguibile), la regola è la liquidazione unitaria (tra i minimi ed i massimi previsti; *id est* medi tabellari ridotti sino al 60% o aumentati sino al 60% ex art. 2 comma 3 tenuto conto della "complessità" delle attività, anche in relazione a più lotti) salvo che il delegato motivi partitamente (sulla base delle indicazioni dei precedenti GE e di ulteriori elementi ritenuti utili, avuto riguardo anche al

realizzo ed ai tempi della procedura) la ricorrenza di attività sostanzialmente e significativamente ("*giusti motivi*") eterogenee e distinte per singolo lotto ovvero, quanto alla fase distributiva, per singola massa (se il prezzo di realizzo è inferiore alla metà del primo scaglione, e dunque inferiore ad € 50.000,00, l'allegazione dei giusti motivi dovrà essere particolarmente pregnante; **non saranno applicate maggiorazioni o liquidazioni distinte, in sede distributiva, nel caso di attribuzione *tout court* di una porzione dell'attivo, distinta per massa, ad un debitore fallito o ammesso ad una procedura esdebitatoria**);

**DISPONGONO**

1) la **REVOCA delle direttive emesse dai precedenti GE in ordine ai criteri di liquidazione dei compensi degli ausiliari del GE, custodi, esperti stimatori e delegati nonché quanto alle spese legali da liquidare ai creditori,** ferma restando la facoltà di richiamare i criteri già indicati dai precedenti GE in via meramente esplicativa dei compensi richiesti al GE (con esclusione in ogni caso della voce "*spese forfettarie € 450,00*" per gli esperti stimatori, ritenuta inammissibile);
2) **la REVOCA della direttiva in punto di sospensione 54 ter anche dei giudizi di divisione endo-esecutiva**, conformemente all'indirizzo giurisprudenziale di molti Tribunali (cfr. *ex multis* circolare Tribunale di Bologna del 2 maggio 2020; circolare Tribunale di Bari del 4 maggio 2020; circolare Tribunale Napoli Nord del 19 maggio 2020), in quanto il giudizio di divisione endo-esecutiva, ancorchè funzionalmente connesso al procedimento esecutivo da cui trae origine, è un ordinario giudizio di cognizione e la sospensione del processo esecutivo è già contemplata dal disposto di cui all'art. 601 c.p.c. (conseguentemente la liberazione degli immobili non è attuata dal custode nominato ex art. 560 c.p.c., ma eventualmente dalla parte o dall'assegnatario ex art. 720 c.c.);
3) **la RIDUZIONE DELLA META' (da 60 a 30 giorni) dei termini assegnandi** dal professionista delegato ai creditori **per la precisazione dei crediti,** in vista del deposito del progetto di riparto in ossequio ad evidenti esigenze di contrazione dei tempi della fase distributiva delegata al professionista (in attesa di ulteriori revisioni sul punto)**;**
4) **L'ACCESSO CONGIUNTO di esperto stimatore e custode giudiziario,** laddove si tratti del primo accesso (o comunque sia necessario all'esperto stimatore un ulteriore accesso per la perizia di stima), concordati i tempi tra i due ausiliari funzionali al più efficiente e sollecito svolgimento degli incarichi;

**PRECISANO CHE**

- nelle more dell'emissione di nuove direttive, i GE liquideranno secondo i parametri di legge, anche per acconti ed estinzione anticipata, valutata l'attività effettivamente compiuta senza

aprioristiche maggiorazioni (o riduzioni) dei compensi medi (**è onere dell'ausiliario illustrare compiutamente nell'istanza di liquidazione l'attività effettuata**, con analitica ricognizione degli elementi utili, in parte già enucleati nelle precedenti direttive, ma valorizzando altresì il prezzo di stima/realizzo conseguito e, nel caso di estinzione anticipata, se prima o dopo l'emissione dell'ordinanza di vendita, nonché, in tal ultimo caso, avendo cura di indicare il numero degli esperimenti di vendita effettuati, il numero di lotti, le riduzioni di prezzo, la durata dell'incarico) nonché **le sole spese documentate;**

**INVITANO**

- **l'IVG** a depositare **un'unica istanza** per la liquidazione dei compensi (non tante istante quanti sono i lotti) e solo al momento ed in vista del riparto parziale o finale (salvo giustificati motivi per richiedere acconti) ovvero dell'estinzione anticipata, in tutto o in parte, della procedura, all'evidente scopo di non appesantire il carico delle istanze depositate telematicamente e che il GE è chiamato ad evadere;
- parimenti, **i professionisti delegati** a depositare **un'unica istanza** per la liquidazione dei compensi a carico della procedura e a carico dell'aggiudicatario –nel caso di istanze contestuali- ed a segnalare all'indirizzo istituzionale del singolo GE il mancato riscontro di istanze presentate sino al **18.11.2020** (e così in avanti, nel caso di ritardo nel riscontro di istanze non urgenti, una volta spirati 60/90 giorni dalla presentazione; nel caso di urgenze, con immediatezza) al fine di agevolare le verifiche dei GE e non appesantire il carico delle istanze depositate telematicamente;
- **i professionisti delegati alle vendite a rimettere gli atti al G.E.,** quando anche il terzo tentativo di vendita programmato sia andato deserto (sempreché non risulti già fissata un'udienza di verifica) e, dunque, anche quando i lotti invenduti siano stati messi in vendita, all'ultimo tentativo, a un prezzo base superiore a euro 30.000,00; il G.E., previa fissazione di udienza di comparizione delle parti, provvederà in tale sede a fissare un nuovo calendario di vendita con riduzione del prezzo base d'asta fino a ¼ per il quarto tentativo e fino al limite della metà per i restanti tentativi, con onere per il creditore procedente di versare le anticipazioni necessarie nei successivi 30 giorni, a pena di estinzione del processo esecutivo a norma dell'art. 631 bis c.p.c.;

**ONERANO**

- **i professionisti delegati, nelle procedure quiescenti da oltre 3 mesi** *(id est,* con vendite da rifissare senza udienza calendarizzata o in attesa di esito della discussione del piano di riparto o relazione conclusiva o nel caso di eventuale udienza non tenutasi o di riserva apparentemente non sciolta dal GE) di depositare **con urgenza, ENTRO 30 giorni**, relazione

analitica sullo stato della procedura a pena di revoca dell'incarico (relazione da inviare telematicamente anche all'indirizzo istituzionale dei singoli GE);

- **gli esperti stimatori** di richiedere nelle istanze di liquidazione **le sole spese corredate da idonea documentazione giustificativa** (inammissibili in ogni casi costi eccessivi per riproduzioni fotografiche a colori, copie multiple di perizia, ora da depositarsi telematicamente, *et similia*; inammissibili richieste di liquidazioni di spese forfettarie);
- **gli esperti stimatori,** anche negli incarichi in corso (in attesa di modifica e puntualizzazione dei quesiti nei futuri decreti di conferimento dell'incarico), di "standardizzare" per punti sintetici (e non discorsivi) la risposta ai quesiti, **prestando attenzione e quantificando i costi** (presunti, ma comunque sufficientemente determinati) **di eventuali sanatorie/regolarizzazioni degli immobili, in tutto o in parte abusivi** (non solo gli importi di eventuali oblazioni o oneri di regolarizzazione catastale, ma anche spese tecniche, costo di opere murarie *et similia*) da detrarre dal prezzo di stima;
- **gli esperti stimatori (e ctu),** in relazione agli **immobili pignorati *pro quota*** (e nei giudizi divisionali) di **precisare** se l'immobile sia "***comodamente***" **divisibile in natura**, chiarendo sin d'ora che ricorre la "non comoda divisibilità" dei beni, non soltanto quanto è materialmente preclusa la divisione in natura, ma "*allorché, pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive, e/o non richiedenti opere complesse o di significativo costo*" (esempio opere murarie, spese tecniche/di frazionamento significative e che le parti dichiarano di non poter/volere sostenere), "*ovvero porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero*" (cfr. Cass. n. 25888 del 15/12/2016; Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che, malgrado la naturale ed agevole divisibilità di un bene immobile, costituito da due locali con ingressi indipendenti, ne aveva dichiarato la non comoda divisibilità, per la stretta connessione economica e funzionale dei locali medesimi, l'uno, adibito a deposito, strumentale all'altro, utilizzato come negozio).

Limitatamente alle **procedure esecutive immobiliari di risalente iscrizione sino al 2012 (e/o con debitore esecutato un fallimento) ora in capo alla dott.ssa R. Vaccaro (ex ruolo dott. Cifarelli),** in attesa di revisione delle ordinanze di delega ex art. 591 bis c.p.c., **la discussione dei piani di riparto avverrà in udienza innanzi al GE,** previa revoca *in parte qua* dell'ordinanza di delega su pronta comunicazione del professionista delegato (al

momento del deposito della/e bozza/e del DT, se ancora non effettuata); il GE procederà ad assegnare ai creditori i termini per la precisazione dei crediti , agli ausiliari i termini per le note spese ed al solo delegato il termine per il deposito del progetto di riparto (non più richiesto un progetto preliminare prima dell'assegnazione dei termini di precisazione dei crediti ai debitori).

Si dispone l'immediata comunicazione ai Consigli dell'Ordine competenti (notariato, avvocatura, dottori commercialisti per i professionisti delegati; ingegneri, architetti e geometri per gli esperti stimatori) nonché all'IVG di Modena.

Modena, 15.12.2020

I Giudici dell'esecuzione

Roberta Vaccaro

Giulia Lucchi

V^ il Presidente del Tribunale

V^ il Presidente della III Sezione

TRIBUNALE CIVILE E PENALE MODENA

depositato in cancelleria 23/12/2020

IL CANCELLIERE
*Ernestino Barbieri*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE MODENA