



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CIRCOLARE

avente per OGGETTO:

Indicazioni operative per l'esecuzione di estinzioni consensuali di procedure esecutive "contestuali" a rogito notarile

Il giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Spoleto dott. Alberto Cappellini, rilevato che pervengono all'Ufficio numerose richieste di appuntamento con il giudice presso i locali del Tribunale per effettuare operazioni, concordate tra debitore/i e creditore/i, di estinzione di procedure esecutive contestualmente a rogito notarile di compravendita dell'immobile pignorato, con corresponsione del prezzo d'acquisto al procedente (sovente connesse anche all'erogazione di mutuo per l'acquisto);

ritenuto che suddette operazioni di "vendita privata concordata", non regolate dal codice, siano ammissibili e financo auspicabili, in considerazione del tendenziale maggior ricavo rispetto alla vendita forzata, che favorisce creditori e debitore, ma anche in considerazione, per l'Ufficio, dell'effetto deflattivo del carico pendente connesso all'estinzione del fascicolo;

al fine di coordinare le complesse attività caratterizzanti tali operazioni fornisce **le seguenti indicazioni operative.**

1) Gli interessati avranno cura di contattare la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari – in persona della dott.ssa Federica Ceccotti – possibilmente con congruo anticipo. La Cancelleria riscontrerà quindi la richiesta indicando possibili date (l'orario sarà tendenzialmente sempre al mattino alle 10 / 10 e 30, in modo da poter concludere il tutto prima della chiusura delle banche, cosa necessaria qualora l'operazione richieda anche l'erogazione di mutuo).

Verificata a cura degli interessati la disponibilità di tutte le parti coinvolte e del notaio scelto dagli interessati circa le date proposte, il richiedente comunicherà alla Cancelleria la data scelta. Nel caso in cui le date proposte non permettano di incastrare le disponibilità di tutti, potranno essere indicate ulteriori date successive.

2) Nel caso di estinzione solo parziale della procedura (cioè, con riferimento soltanto ad alcuni degli immobili pignorati) il richiedente avrà cura di indicare fin da subito gli estremi catastali degli immobili interessati.

Più in generale, si rammenta che per potersi pronunciare estinzione tutti i creditori muniti di titolo debbono rinunciare alla procedura. Fa eccezione il solo agente della riscossione, nelle ipotesi di seguito ricordate in cui lo stesso, per legge, non può autonomamente dar corso all'espropriazione: cioè qualora il credito erariale sia inferiore alla soglia di € 120.000,00, ovvero qualora l'immobile pignorato sia l'unico di proprietà del debitore e sia da questi adibito ad uso abitativo (art. 76 D.P.R. n. 602/1973).

3) Il giorno dell'appuntamento, anzitutto, dopo un eventuale rapido incontro con il G.E., le parti procederanno alla stipula dei contratti davanti al notaio.

La compravendita e l'eventuale erogazione del mutuo sono formalmente del tutto esterne alla procedura esecutiva, per cui alle stesse non presenzierà il giudice. Le stipule potranno materialmente avvenire in Tribunale, in stanza diversa da quella del giudice, che continuerà nel mentre le proprie attività.

Purtroppo l'Ufficio non dispone di locali adeguati allo scopo: le aule di udienza, al mattino, sono sempre tutte occupate. Si invitano pertanto gli interessati a verificare previamente presso l'Ordine degli Avvocati la possibilità di avvalersi di locali nella loro disponibilità.

4) Dopo la stipula, potrà essere depositata la rinuncia all'esecuzione ex art. 629 c.p.c.

La rinuncia dovrà essere sottoscritta personalmente dal creditore, ovvero da suo procuratore speciale.

Il deposito dovrà avvenire in telematico, con la collaborazione di colleghi, praticanti o personale di segreteria rimasto in studio.

Si invitano i creditori a preparare l'atto in anticipo, in modo da velocizzare l'operazione.

5) Va evidenziato che, per l'ipotesi in cui vi sia anche stipula di mutuo e dunque la banca mutuante richieda la cancellazione del pignoramento il giorno medesimo della "contestuale" per poter iscrivere l'ipoteca sul bene come libero da tale gravame, o comunque in ogni caso in cui sia necessaria una simile cancellazione immediata del pignoramento, occorre che, assieme alla rinuncia all'esecuzione, vi sia espressa rinuncia ai termini per proporre reclamo ex art. 630 c.p.c. avverso l'ordinanza di estinzione.

In tal caso, è necessario che la rinuncia all'esecuzione sottoscritta dal creditore ovvero da suo procuratore speciale contenga espressamente l'indicazione che vi è rinuncia anche al reclamo.

Nella medesima ipotesi, anche il debitore personalmente, ovvero suo procuratore speciale, dovrà sottoscrivere un'accettazione della rinuncia con contestuale rinuncia alla facoltà di reclamare l'ordinanza di estinzione.

In tal caso, detta accettazione con rinuncia al reclamo dovrà anch'essa essere depositata in telematico con la collaborazione di colleghi, praticanti o personale di segreteria rimasto in studio (e, dunque, dovrà verosimilmente essere preparata in anticipo, specie qualora il debitore sia fisicamente in Tribunale per l'appuntamento, e dunque non possa sottoscrivere l'atto in studio).

6) Depositata le rinunce/accettazioni di rinuncia, la Cancelleria lavorerà immediatamente gli atti.

Dopodiché, i presenti potranno incontrare il G.E. che, verificata la regolarità dei vari depositi, darà lettura alle parti del provvedimento di estinzione per una verifica finale; quindi, l'ordinanza estintiva verrà depositata in telematico.

Queste attività sono formalmente compiute “fuori udienza”, per cui non è possibile raccogliere le eventuali rinunce delle parti (tipicamente dei debitori, presenti personalmente) a verbale, per l’ipotesi in cui vi siano difficoltà logistiche ad organizzare il deposito in telematico “da studio” avvalendosi di colleghi e/o collaboratori. Ove vi sia necessità di ciò, si invita a rappresentarlo in anticipo, in modo da poter fissare per il giorno dell’appuntamento anche udienza in presenza, nel cui verbale si potrà dare atto della rinuncia espressa personalmente dalla parte presente.

7) Depositata l’ordinanza estintiva, la Cancelleria potrà lavorarla immediatamente, fornendo a chi lo necessiti la copia autentica del provvedimento di estinzione (va ricordato come i diritti di copia sono triplicati visto il ritiro immediato), nonché – ove vi sia stata rinuncia dei termini per il reclamo – certificato di non opposizione all’estinzione, entrambi utili a provvedere immediatamente alla cancellazione dei gravami.

8) Va infine ricordato come contestualmente all’estinzione verranno liquidati gli ausiliari (CTU, custode, delegato alle vendite) nel caso di specie effettivamente nominati, per le spese e i compensi non in precedenza liquidati. La liquidazione è posta a carico del precedente rinunciante, ai sensi degli artt. 629, 632 c.p.c.

Si invita la Cancelleria ad inviare copia della presente circolare al Presidente del Tribunale, anche per l’inserzione nel sito internet dell’Ufficio, nonché all’Ordine degli Avvocati di Spoleto.

Si invitano tutti a dare la più ampia diffusione al presente documento.

Spoleto, 28 febbraio 2024

Il giudice dell’esecuzione
Alberto Cappellini

Depositato in Cancelleria

Il Direttore

Maria Letizia Simoncini