



## TRIBUNALE DI GORIZIA

Oggetto: **Tavolo tecnico sulle procedure esecutive e concorsuali**

### VERBALE DELLA RIUNIONE

**del 5 febbraio 2026 ore 15:00**

Con la presenza di:

Presidente del Tribunale dott. Riccardo Merluzzi;

Giudice delegato e delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Martina Ponzin;

Coordinatrice del Settore Civile dott.ssa Ilaria Parlangei;

Presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Gorizia geom.

Luana Tunini.

Per gli avvocati:

Monica Bassanese, Pietro Becci , Mario Corubolo, Alessandra Stener (verbalizzante).

Per i dottori commercialisti:

Luca Campestrini, Alessandro Culot.

Vengono trattati i seguenti punti:

**a) Protocollo con Agenzia Entrate relativo alla procedura di registrazione dei decreti di trasferimento.**

I colleghi del Tavolo tecnico incaricati al confronto diretto con l’Agenzia delle Entrate (avv. Pietro Becci e dott. Alessandro Culot) aggiornano i presenti in merito allo stato dell’iter di semplificazione della procedura di registrazione dei decreti di trasferimento attualmente in corso di studio, semplificazione che – ci auguriamo – possa avvenire secondo il c.d. “modello triestino”.

La dott.ssa Ilaria Parlangei comunica di non essere stata invitata al confronto diretto con l’Agenzia delle Entrate; in occasione del/dei prossimo/i eventuale/i incontro/i è opportuno estendere anche a lei l’invito, stante l’imprescindibile coinvolgimento della Cancelleria.

I referenti espongono le principali criticità procedurali riscontrate, attinenti sia al tempo di pagamento (prima o dopo l’attribuzione del Rep. da parte della Cancelleria), sia alla tipologia dei modelli di versamento (F23 o F24) della tassa di registrazione dei decreti di trasferimento.

Ai dirigenti degli uffici pubblici coinvolti è stata manifestata la disponibilità dei delegati alle vendite di Gorizia e della Cancelleria a testare la fattibilità delle diverse soluzioni proposte, pur presentando tale test criticità in merito all'eventuale utilizzo del modello F24 al posto del modello F23, per la dichiarata possibile difficoltà di abbinamento, stante l'assenza del numero di repertorio e la discendente necessità, nel caso di insuccesso, di chiederne il rimborso, azione che scoraggia un'effettiva disponibilità dei delegati e rappresenta un inevitabile ritardo e una temporanea carenza di disponibilità finanziaria in capo alla procedura.

Auspicabile sarebbe l'adozione della procedura seguita al Tribunale di Trieste, con l'utilizzo del modello F23 (non pagabile però on line).

Non appena ci saranno ulteriori aggiornamenti, si provvederà a darne tempestiva diffusione a tutti i soggetti coinvolti.

**b) Necessità o meno di fissare dei parametri per i compensi, principalmente del custode, in caso di cessazione anticipata dell'incarico.**

È capitato più volte che, poco dopo la nomina del custode, sia intervenuta l'estinzione della procedura esecutiva e che il custode stesso abbia nel frattempo svolto limitate attività o addirittura nessuna attività.

Dopo una breve discussione tra i presenti in merito all'opportunità o meno di fissare in via preventiva dei parametri predeterminati per il compenso del custode nei casi anzidetti, si è stabilito che il G.E. valuterà caso per caso, cercando di valorizzare l'attività svolta dal custode (e che quest'ultimo cercherà di circostanziare quanto più diffusamente possibile), sulla base dei parametri del D.M. 80/2009, fatto salvo, in ogni caso, il rispetto del limite del compenso minimo di € 250,00 spettante ex lege al custode dei beni pignorati.

**c) Migliore prassi in relazione all'ordine di liberazione anticipata del compendio pignorato che comporti spese anche importanti, quali, ad esempio, le spese relative all'intervento del fabbro.**

Ferma in ogni caso la possibilità per il custode e per il delegato alle vendite di anticipare di tasca propria le suddette spese e di ottenerne la liquidazione in prededuzione alla fine della procedura, il G.E. ritiene preferibile la soluzione secondo cui, qualora il professionista intenda richiedere fin da subito che gli esborsi di cui sopra vengano anticipati a cura e spese del creditore precedente, venga da costui presentata un'istanza ad hoc, separata rispetto alla richiesta di liberazione anticipata del compendio pignorato. In pratica, in generale, è sempre consigliato non proporre più istanze al G.E. nel medesimo atto, ma effettuare, se possibile, più depositi; uno per ogni singola richiesta.

**d) Opportunità o meno di prevedere un fondo spese maggiore per il professionista delegato.**

Al di là dei casi di cui si è detto nel punto precedente, in cui il professionista ha titolo per richiedere, in ogni momento, al G.E. di porre a carico del creditore procedente determinate spese, si è valutato di prevedere a favore del delegato alla vendita un fondo spese maggiore di € 100,00, anche in considerazione del fatto che i costi di pubblicazione sul PVP sono in realtà superiori a causa delle commissioni di pagamento degli avvisi pagoPa, nonché delle spese bancarie di apertura e tenuta conto.

Dopo un breve dibattito, si è preferito non apportare ulteriori variazioni al modello dell'ordinanza di delega già in uso.

Si fa presente, in ogni caso, che il fondo spese di € 100,00 può essere versato a cura del creditore procedente sia sul conto corrente della procedura, sia sul conto corrente personale del professionista. Spetterà a quest'ultimo optare per la prima o la seconda soluzione.

**e) Opportunità o meno di prevedere nell'ordinanza che disciplina la custodia che non verranno prese in considerazione le domande di visita che pervengano al custode (o via mail o tramite il pvp) una settimana prima della vendita.**

Tenuto conto del termine per il deposito delle offerte (soprattutto se la vendita si tiene il venerdì) risulta praticamente impossibile nel caso suddetto (anche nell'ipotesi di immobile liberato) effettuare la visita in tempo per consentire la presentazione dell'offerta.

Dopo una breve discussione, si è preferito non apportare ulteriori variazioni al modello dell'ordinanza di delega già in uso.

Il G.E. suggerisce di gestire le richieste di visita in base ai propri limiti di ragionevolezza ed in base alla propria organizzazione professionale.

**f) E' stato posto il quesito sulle modalità di comportamento del professionista in caso di impedimento a tenere l'asta.**

Si chiarisce che deve ovviamente trattarsi di un c.d. caso limite, un impedimento oggettivo e imprevisto, come può essere un problema grave di salute o un'altra emergenza imprevedibile, che non consente di depositare preventiva istanza al G.E..

Viene chiesto al G.E. se, in frangenti simili, sia possibile chiedere una sostituzione ad un collega delegato alle vendite, con ratifica magari postuma del G.E. dell'attività svolta.

La dottoressa Martina Ponzin ritiene che nei casi suddetti debba essere fatta una comunicazione per vie brevi, tramite la cancelleria, al G.E., il quale poi rinverrà l'udienza, non essendo ammissibile una sostituzione del professionista con altro collega.

**g) Debito condominiale.**

Viene osservato che nelle stime viene sì inserito l'importo del debito condominiale, ma l'informazione è talvolta fuorviante per l'interessato alla partecipazione alla vendita, poiché costui ha interesse a conoscere esattamente, solo al tempo del decreto di trasferimento, quanto sarà tenuto a pagare il solido con l'esecutato per l'anno condominiale in corso e per quello che precede.

La geom. Luana Tunini chiarisce che, nelle perizie, gli stimatori inseriscono il debito condominiale corrente.

Solitamente, i geometri formulano un quesito specifico all'amministratore, ovvero quello di conoscere le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e se sono state deliberate spese straordinarie.

Purtroppo accade che gli amministratori mandino tutti i verbali e i bilanci degli anni precedenti in blocco, senza distinguere.

Il G.E. ritiene che, in tal caso, gli esperti debbano rinnovare la richiesta all'amministratore di condominio, il quale deve prestare collaborazione e indicare solo il debito relativo alle ultime due annualità alla data della perizia.

La geom. Luana Tunini riferisce che il format utilizzato per le perizie impone agli stimatori di inserire solo un dato numerico; poi c'è uno spazio libero da valorizzare come si crede: in questo spazio si possono specificare più in dettaglio le informazioni ricevute dagli amministratori di condominio in relazione alla situazione debitoria e alle spese straordinarie, informazioni che sono necessariamente fotografate alla data della stima.

Si ricorda, infine, che il format in questione permette di flaggare la detrazione delle spese condominiali, ma ciò non si deve fare.

#### **h) Gravami cancellabili col decreto di trasferimento: casi particolari.**

Il G.T. evidenzia che col decreto di trasferimento nei giudizi di divisione endoescutiva non si deve richiedere al Giudice Tavolare la cancellazione della pendenza di lite con cui si è annotata la divisione stessa. Tale cancellazione deve essere disposta dal Giudice con ordinanza.

Anche nel caso in cui vi sia l'avveramento di una condizione risolutiva per il pagamento; il professionista delegato non deve predisporre il decreto di trasferimento con la richiesta di cancellamento della condizione risolutiva per il pagamento, né attivarsi per ottenere un'eventuale quietanza, non essendo quest'ultima richiesta.

#### **i) Comunicazione finale del Presidente.**

Il Presidente comunica che si registrano, ormai da tempo, delle richieste di aggiornamento dei listini da parte delle Società che curano le pubblicità immobiliari presso il Tribunale di Gorizia.

Anche a fronte dell'impiego stabile, presso il Tribunale, del personale che viene fornito dalle predette Società per le diverse finalità inerenti al processo esecutivo (personale divenuto oggi di fondamentale importanza per il funzionamento del Tribunale, poiché, a fronte di una scoperta di organico pari a circa il 55% del personale, tutte le richieste di copertura formulate negli anni nei confronti del Ministero sono rimaste prive di riscontro), il Presidente si troverà a breve a dover rivedere gli accordi con queste Società; si cercherà, per quanto possibile, di ottenere le migliori condizioni per garantire il funzionamento del sistema delle vendite giudiziarie, che vede il Tribunale di Gorizia tra gli Uffici giudiziari italiani più virtuosi in termini di *disposition time*.

Da ultimo, al fine di rendere più rapido ed efficiente il lavoro delle Cancellerie e del Giudice delle Esecuzioni, si richiede ai professionisti delegati collaborazione nel deposito degli atti, rinnovando le seguenti raccomandazioni, necessarie alla sollecita evasione delle istanze:

- le istanze dovranno contenere la precisa indicazione dei singoli documenti allegati;
- i singoli documenti allegati dovranno avere numerazione progressiva e denominazione che ne indichi il contenuto (vanno evitate istanze contenenti in allegato una pluralità di documenti privi di numerazione progressiva e di denominazione).

\* \* \*

Al termine dell'incontro viene fissata la prossima riunione per il giorno **martedì 9 giugno 2026, ore 15.00**.

I lavori si chiudono alle ore 16:30.

Il Presidente del Tribunale dott. Riccardo Merluzzi

Il Giudice delegato e delle esecuzioni dott.ssa Martina Ponzin

La verbalizzante avv. Alessandra Stener