

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI SPUNTI OPERATIVI



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FERRARA



FONDAZIONE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
DI FERRARA

Comitato Tecnico Scientifico della Fondazione dei Dottori Commercialisti di Ferrara

Commissione n. 1

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Componenti della Commissione che hanno collaborato alla stesura dell'elaborato:

- *Alessio Ascanelli*
- *Simona Boari*
- *Riccardo Carrà*
- *Paolo Mascellani*
- *Giancarlo Mela*
- *Eleonora Permunian*
- *Nicoletta Pivari*
- *Andrea Ranieri*
- *Laura Sensi*

Coordinatore della commissione: Giancarlo Mela

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

PRESENTAZIONE DEL LAVORO

La Commissione di studio per le esecuzioni immobiliari, allo scopo di contribuire alla diffusione ed all'approfondimento di questa attività professionale per la nostra categoria, ha realizzato il seguente prontuario con l'obiettivo dichiarato di fornire un apporto pratico ed immediato per affrontare gli adempimenti legati alla procedura; in particolare si è cercato di esemplificare e riassumere, possibilmente risolvendoli, i dubbi operativi che scaturiscono dalla mera conoscenza a livello teorico delle norme di riferimento.

Si è voluto quindi ottenere un risultato schematico e di facile lettura che possa essere di supporto sia al collega che riceve l'incarico, per organizzare il proprio lavoro, sia ai terzi, banche o cittadini, interessati ad individuare e capire le varie fasi della procedura.

L'elaborato che così realizzato è quindi frutto dell'esperienza effettiva vissuta nell'assolvimento della propria funzione di custode e/o delegato del Giudice, oltreché naturalmente dello studio della normativa esistente: proprio per questo si propone come "work in progress" ovvero un elaborato in continua evoluzione perché verrà continuamente aggiornato ed integrato con le nuove esperienze professionali che verranno maturate nel tempo.

Pertanto non può essere considerato esaurito il lavoro di questa Commissione che, grazie all'auspicato ausilio di Colleghi e parti istituzionali, potrà proseguire nel proprio obiettivo di fornire uno strumento utile agli operatori per raggiungere la massima efficienza gestionale della procedura esecutiva salvaguardando gli interessi economici e sociali delle parti coinvolte.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

SOMMARIO

PREMESSA

Con la precedente normativa il custode era nominato (in sostituzione del debitore) solo su istanza motivata del debitore. (Ora, anche senza specifica istanza può provvedere il giudice).

Vi era una minore appetibilità del bene per l'impossibilità di visionare lo stesso e l'incertezza di tempi e costi della sua liberazione.

In ogni caso, il giudice può stabilire l'accesso forzoso per far vedere l'immobile.

Con la riforma, la nomina di un custode fa sì che:

- Vengano accertate le condizioni di occupazione dell'immobile;
- vengano predisposte le attività di liberazione o verificate le condizioni per la risoluzione di contratti regolari opponibili;
- venga informato il debitore sulle possibilità per evitare la vendita (tramite la conversione del pignoramento oppure sospensione della procedura).

POTERI del CUSTODE:

I poteri MINIMI sono relativi alla conservazione e mantenimento dell'immobile

Poteri derivano da AUTORIZZAZIONE del Giudice dell'Esecuzione (che può essere generale o specifica per singoli atti, ad es.: interventi di manutenzione sull'immobile). L'assenza di autorizzazione non comporta invalidità dell'atto del Custode, ma l'inopponibilità al creditore pignorante ed all'aggiudicatario. Può comportare valutazioni circa eventuali RESPONSABILITA' DEL CUSTODE

LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La normativa di riferimento è il Libro III del Codice di procedura civile riferito al Processo di

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

Esecuzione e nello specifico al Titolo II – Dell'espropriazione forzata dall' art.483 all'art 604.

PARTE I - ADEMPIMENTI PRELIMINARI

LA NORMATIVA art. dal 483 al 500 c.p.c.¹

LE PARTI DEL PROCESSO

LE PARTI DEL PROCESSO	Abbr.		CP
Giudice dell'esecuzione	GE	Creditore procedente	CI
Custode / Delegato alla vendita	CD	Creditore intervenuto	DE
Esperto alla stima	ES	Debitore Esecutato	CDE

ISTRUZIONI GENERALI PER IL CD

E' opportuno l'utilizzo di modelli trasmessi dal GE per le proprie istanze, provvedimenti, comunicazioni. In calce ad ogni istanza, fin dove possibile, va predisposto sempre il dispositivo del provvedimento che adotterà il GE, naturalmente lasciando in bianco gli elementi che solo il GE può decidere, la data e la firma.

In caso vi siano opzioni dubbie o in cui si può prevedere il mancato accoglimento anche parziale inserire comunque un provvedimento parziale con riga in bianco.

Nei modelli messi a disposizione dal GE vi sono già molte istanze del professionista con allegato il provvedimento.

¹ [art dal 483 al 500](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

In particolare si prega di redigere già il decreto di liquidazione compenso indicando anche le spese e lasciando in bianco solo gli onorari.

Lasciare le istanze in Cancelleria delle Esecuzioni, nella cartellina del CD ove sono in attesa di visione gli atti delle procedure, il CD o chi per esso dopo aver firmato per presa visione deve perentoriamente rimettere i documenti nei fascicoli delle esecuzioni, non più nella cartellina.

Tuttavia, qualora in alto a sinistra del fascicolo vi sia stato posto un “*”, non è necessario riporre i documenti nel fascicolo stesso, ma si devono consegnare ad un responsabile del Concessionario della pubblicità (Edicom/Ivg) che ne curerà l’inserimento nel fascicolo informatico.

IL CD ED L'ES NON SONO AUTORIZZATI A NESSUNA SOSPENSIONE DELLE LORO ATTIVITÀ - NON HANNO NESSUNA RILEVANZA LE ISTANZE O LE ALLEGAZIONI DEL CP IN RELAZIONE A TRATTATIVE O PAGAMENTI.

IL CP POTRÀ UTILIZZARE I MEZZI PROCESSUALI A SUA DISPOSIZIONE (ISTANZA EX ART. 624 BIS C.P.C., RINUNCIA), MA NON INTERVENIRE PRESSO GLI AUSILIARI DEL GE;

CONTROLLI E VERIFICHE INIZIALI DEL CUSTODE

Poiché il pignoramento si perfeziona con la trascrizione in conservatoria + la notifica, il custode deve verificare l'avvenuta trascrizione e notificazione perché tutto il procedimento si basa sulla validità del titolo esecutivo.

Il creditore procedente deve :

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

presentare istanza di vendita, entro 90 giorni, a pena la decadenza².

Depositare la documentazione ipocatastale (che il perito deve controllare/integrare) entro 120 giorni.

Con questi documenti si completa il fascicolo che viene trasmesso al GE. Il GE fissa l'udienza 569 (circa sei mesi dopo anche se sono previsti 120 giorni, per i tempi di perizia)

Nel frattempo il CD:

- esamina il fascicolo ed in particolare avvisi 498 C.P.C. (notifica ai creditori iscritti a carico del creditore precedente);
- comunica all'esecutato la propria nomina;
- comunica al creditore/ ai creditori la propria nomina e le risultanze del primo accesso.

IMPORTANTE: Fare un verbale di ogni accesso (anche con acquirenti interessati) e farlo firmare. Inserire copia di un documento del visitatore interessato.

Se invece l'immobile è libero ed ha poche probabilità di trovare collocazione sul mercato, si deve valutare la possibilità di effettuare locazioni temporanee (casi particolari con normative specifiche).

In caso di sostituzione del CD è opportuno inviare comunicazione a mezzo raccomandata A.R. al DE, ad eventuali CDE e per conoscenza ai creditori (CP e CI). Se sono già stati pubblicati bandi di vendita, inviare ad Concessionario della pubblicità (IVG - Edicom) la copia della nomina e la richiesta di modifica del nominativo referente sul sito web www.asteannunci.it. Se aperto il libretto della procedura o c/c, provvedere alla variazione del nominativo CD.

N. B. : I dati del PIGNORAMENTO debbono essere esattamente quelli che debbono essere oggetto di PERIZIA e pertanto riportati in AVVISO di VENDITA in ORDINANZA di VENDITA nonché in DECRETO di TRASFERIMENTO.

² La decorrenza inizia dal perfezionamento del pignoramento che si ha con notifica al debitore e la trascrizione in Conservatoria.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

NOMINA CUSTODE

Art.559 c.p.c.“Custodia dei beni pignorati” “Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso.

Nella PRASSI , contestualmente al ES, viene nominato anche il CD.

L'ES dopo aver giurato contatterà il CD al fine di accedere, nei 2 giorni successivi, in Cancelleria per ritirare i fascicoli al fine di farne copia (da riconsegnare entro 3 gg).

La società Concessionario della pubblicità (IVG - Edicom) in realtà adesso si occupa di scannerizzare tutti gli atti e di mettere a disposizione un fascicolo informatico consultabile dalle parti dell'Esecuzione (Custode-Delegato, Perito, Creditori).

Non c'è più necessità di accedere al fascicolo cartaceo né di farne le copie anche per il perito.

Tutte le informazioni sono utili al fine di effettuare la notifica del provvedimento di nomina e del decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C.al domicilio reale (spesso il domicilio ufficiale è la cancelleria) del debitore esecutato, sia per poter verificare lo stato di possesso dell'immobile³.

RAPPORTO ESPERTO-CUSTODE

L'ES e il CD dovranno verificare che la documentazione di cui all'art. 567 C.P.C.sia costituita dai seguenti documenti, le cui informazioni debbono eventualmente essere sostituite, a scelta del CP, dalla certificazione notarile: - estratto di mappa del Catasto Terreni; - certificato di attuale

³ Anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza, ovvero non abbia eletto domicilio. Nel caso di immobile occupato da terzi, ove nella perizia siano mancanti i riferimenti al tipo di occupazione, il custode in collaborazione con il perito, verificherà presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti di locazione registrati.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

intestazione del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati (alle relazioni notarili sarà sufficiente unire i tabulati di visure non in bollo); - certificazione notarile o certificato ipotecario ventennali.

A loro volta, la certificazione notarile e/o il certificato ipotecario devono soddisfare i seguenti requisiti:

- il periodo esaminato deve riguardare il **ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento**, ed essere esteso - ove occorra - (cioè se comprato da più tempo) fino alla data antecedente il ventennio nella quale il bene è pervenuto ai danti causa;
- la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, **riportare i nominativi di tutti i comproprietari** - con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari - non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;
- la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni - queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti - rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, **anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie, ecc. e di quant'altro risultante sui pubblici registri** da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Il perito deposita la perizia in Cancelleria e contemporaneamente ne trasmette copia al debitore, al creditore procedente ed ai creditori intervenuti (si deve comunque controllare l'esattezza dei dati per il Decreto di trasferimento).

Per il professionista-custode, ci sono due tipi di perizia: pubblicabile e non pubblicabile; pertanto si deve verificare che non venga pubblicata quella con i dati che violerebbero la privacy.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

→ *Situazione particolare:*

Nel caso di decesso del DE: **se è avvenuto dopo la data di trascrizione del pignoramento** ciò non ha rilevanza (infatti nel decreto di trasferimento il bene viene trasferito dal de cuius all'aggiudicatario); **se è avvenuto prima della data del pignoramento** in questo caso è necessario verificare chi sono gli eredi, in quanto il pignoramento è fatto sul bene degli eredi. NOTA: se non vi sono sufficienti informazioni (es. non è sufficiente la trascrizione della successione, perché **è fondamentale che dai RR.II. risulti l'accettazione dell'eredità o altro atto**) è necessario presentare al GE "Istanza di accertamento dell'erede"; questo per evitare la mancanza di continuità delle trascrizioni.

I preliminari, le domande in forma specifica e tutti gli altri atti diversi dalle trascrizioni dei pignoramenti, iscrizioni ipotecarie e dall'atto del sequestro conservativo risultanti dai RR.II., sia prima che dopo la data del pignoramento, non possono essere cancellati mediante il decreto di trasferimento, ma devono essere "risolti" prima della vendita. In caso di più pignoramenti dello stesso bene o su quote di esso, quelli successivi al primo dovranno confluire in un'unica esecuzione.

ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI AL PRIMO ACCESSO

Il custode deve valutare preventivamente la consistenza del nucleo familiare che occupa l'immobile staggito, mediante certificato di residenza e stato di famiglia, anche per verificare l'esatto indirizzo cui comunicare al DE (a mezzo raccomandata A.R.) la data fissata per il primo accesso.

Comunicare, inoltre, la data del primo accesso a tutti i CDE dell'immobile oggetto di pignoramento (sempre a mezzo raccomandata A.R.) e portare a conoscenza del tutto (con posta prioritaria è sufficiente) il legale del CP, quindi, inviargli copia del verbale di giuramento dell'ES, il decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e la richiesta di autorizzazione per la sottoscrizione della polizza assicurativa sull'immobile⁴, richiedendo altresì di far pervenire a stretto giro di posta copie

⁴ [richiesta di autorizzazione per la sottoscrizione della polizza assicurativa sull'immobile](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

delle notifiche ex art. 498 c.p.c..

Nel caso il CP non effettui le notifiche ex art. 498 c.p.c., il GE richiede sia il CD ad adempiere a tale incombenza in sua vece. (Comunicazione nomina ES e CD)⁵

POLIZZA ASSICURATIVA SULL'IMMOBILE

IL CD deve chiedere al creditore precedente, assegnando un termine per la risposta, se c'è già un'assicurazione e farsene dare una copia oppure farsi autorizzare a sottoscriverne una ex novo chiedendo i preventivi di almeno tre compagnie assicurative, interpellare il CP e nel caso quest'ultimo dia il proprio consenso, procedere alla stipula.

Altrimenti, in assenza del consenso da parte del CP, il CD deve chiedere autorizzazione al GE⁶.

Se si deve stipulare, per stringere i tempi la polizza dovrebbe essere pagata dal custode.

In ogni caso si deve prima verificare se esiste già una assicurazione in corso (magari fatta dalla banca).

ASSICURAZIONE DA DANNI DA TERZI OCCUPANTI

ASSICURAZIONE DA DANNI DALL'IMMOBILE - INCENDIO

Il premio andrà pagato a spese della procedura oppure se è disponibile, a carico del creditore precedente (se si tratta di istituto di credito con mutuo solitamente c'è già una polizza abbinata).

⁵ [Comunicazione nomina ES e CD](#)

⁶ È bene non abusare dell'assicurazione, spesso non è necessaria.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

PARTE II - ADEMPIMENTI ANTECEDENTI L'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

LA NORMATIVA Art dal 555 al 562 c.p.c.⁷

PRIMO ACCESSO

Entro 10/15 giorni, dalla nomina, il CD deve effettuare un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.⁸

Il potere del custode è solo quello di prendere visione dell'immobile e far entrare il perito. Solo l'ordine di liberazione, infatti, riconosce ulteriori poteri.

Al momento dell'accesso presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, il CD è tenuto a redigere un apposito verbale di immissione⁹, specificando esattamente lo stato dell'immobile, la tipologia, il numero di vani, etc.

Dopo un primo accesso con esito negativo, se non c'è collaborazione del debitore (o dell'occupante) si è autorizzati a tornare con l'ufficiale giudiziario, il fabbro e la forza pubblica (se accettano si consegna la copia delle chiavi ai carabinieri).

Prima di far cambiare le chiavi è bene essere ragionevoli perché il debitore potrebbe essere fuori per

⁷ [Art dal 555 al 562](#)

⁸ [provvedimento di nomina.](#)

⁹ [modulo verbale](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

lavoro. Se si entra con la forza, la presenza delle forze dell'ordine è necessaria anche per testimoniare che non viene sottratto nulla. Una volta eseguito l'accesso le nuove chiavi vengono tenute in studio avvertendo il debitore.

La prima cosa da fare per la collaborazione di polizia/carabinieri è di inviare un fax e di fare avere una copia del verbale di nomina con autorizzazione del GE. Loro vogliono un preavviso di 5/6 giorni per organizzare la pattuglia.

Il CD verifica, quindi, se il bene è occupato dal DE con o senza autorizzazione ad abitarvi, ovvero da terzi in forza di un titolo opponibile o meno alla procedura (contratto con data certa - art. 2704 c.c. - anteriore al pignoramento oppure a canone irrisorio - art. 2923 comma III c.c.; in caso di assegnazione della casa di abitazione al coniuge non esecutato, il CD dovrà verificare: - se il procedimento ha data certa anteriore al pignoramento; - se ci sono figli minori e che età hanno) e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante¹⁰.

Se si tratta del DE e dei suoi familiari, il CD comunica agli stessi quale è la data della vendita, se già fissata, o eventualmente la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita.

Il CD deve altresì far presente al DE,

- che è ancora possibile evitare la vendita; che a tal fine il DE deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del CP sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il CD fornisce al DE il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del CP in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura; che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le

¹⁰ Nel caso in cui il bene sia dato in locazione, i canoni sono acquisiti dalla procedura e devono essere versati su un libretto vincolato. Il CD non è invece tenuto a provvedere agli adempimenti fiscali relativi al contratto di affitto (es. versamento dell'imposta di registro).

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del CD ;

- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del CD; che nei giorni preventivamente concordati con il CD l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile;
- che il giorno della pubblicazione dell'annuncio della vendita sui quotidiani locali (con termini in ordinanza) il giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile.¹¹
- Se l'immobile risulta occupato da terzi il CD chiede a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto di locazione registrato:
- se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data di pignoramento), il CD verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata A.R. la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al GE e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale¹²;
- se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il CD ne dà comunicazione immediata mediante relazione al GE e ai creditori allegando alla stessa bozza del provvedimento del GE con ordine di liberazione immediata. Consegnando al debitore un estratto delle avvertenze per il debitore¹³ o note esplicative¹⁴.

¹¹ [provvedimento di liberazione dell'immobile](#)

¹² [istanza procedura licenza finita locazione](#)

¹³ [Avvertenze per il debitore](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

CANONI DELL'INQUILINO

Dalla data di trascrizione del pignoramento in poi si devono chiedere all'esecutato i canoni pregressi percepiti nel frattempo. Se ci sono i pagamenti effettuati dalla data di trascrizione del pignoramento ad oggi non si possono richiedere all'inquilino se dimostra di averli pagati. In alternativa si può chiedere all'occupante un'indennità di occupazione con il consenso preventivo del Giudice.

L'inquilino può dimostrare di avere effettuato il pagamento (ovviamente occorre un documento riportante la data certa), altrimenti si può chiedere l'autorizzazione ad avviare il procedimento di sfratto nei confronti di chi occupa l'immobile.

Oppure, con l'autorizzazione del GE, si può intraprendere una causa civile di simulazione di contratto.

L'esecutato proprietario non è tenuto a pagare canoni se occupa l'immobile .

LE SPESE CONDOMINIALI

In ogni caso il CD accerta, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido), aggiornando, se necessario, i dati indicati in perizia¹⁵.

“A” spese condominiali a carico dell'aggiudicatario (24 mesi- 2 anni contabili esercizio condominio)

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali relative all'anno contabile condominiale in corso alla data di trasferimento dell'immobile e quelle relative all'esercizio precedente (art. 63 c.c.).

spese condominiali da ripartire a creditore intervenuto (periodo antecedente periodo “A”)

¹⁴ [note esplicative](#)

¹⁵ [richiesta oneri condominiali](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

Le spese condominiali precedenti (relative ad esercizio condominiale precedente) al periodo “A” sono perse, anche se successive al pignoramento, a meno che il condominio non si munisca di titolo esecutivo ed intervenga nella procedura (Art. 565 c.p.c.) . Non sono da considerarsi spese in prededuzione ma trattasi di credito chirografario.

Quanto sopra in via generale salvo che il GE non abbia fornito diverse indicazioni o che non vi siano residui attivi di competenza del DE o di un CDE.

Eseguito l’accesso, sia che il bene sia occupato dal DE sia che sia occupato da terzi, il CD invia a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori¹⁶.

Entro e non oltre 30 gg dal conferimento dell’incarico, il CD deve inoltre depositare apposita relazione al G.E.¹⁷, che dia conto:

- dell’avvenuto accesso e delle risultanze dello stesso; - della natura e consistenza e stato manutentivo dell’immobile; - di difformità tra bene fisico e dati del pignoramento e della eventuale necessità di integrazioni o correzioni¹⁸; - dello stato occupativo del bene e della presenza di elementi che impongano la immediata liberazione del bene; - dell’atteggiamento del DE; - dalle comunicazioni svolte con particolare riferimento al dovere del DE o dell’occupante senza titolo opponibile di liberare l’immobile; - della presenza di situazioni che

¹⁶ [comunicazione a tutti i creditori](#)

¹⁷ Oltre al deposito cartaceo in cancelleria, le relazioni periodiche devono essere inviate a mezzo mail direttamente al GE. Il prospetto iniziale delle relazioni periodiche deve SEMPRE riportare: nome professionisti e parti, natura diritto pignorato e su quale immobile insiste, valore crediti per cui si procede, stato (occupato o meno) del bene e stadio della liberazione, valore di perizia e valore della futura vendita (se esperimento di vendita successivo al primo), data e adempimento della prossima udienza.

¹⁸ La segnalazione di difformità fra pignoramento-titolo-bene (ad esempio pignorata la quota ma il debitore ha l’intero; pignorato bene non del debitore...) rappresenta un caso particolare per il quale è richiesta al CD istanza espressa e scritta dalla Cancelleria. In tal caso, infatti, il GE fissa la comparizione. Alla **udienza per la conversione o per la comparizione delle parti** per difformità del pignoramento l’ausiliario CD e ES **DEBBONO** essere presenti.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

consiglino la impugnazione del contratto di locazione (simulazione, canone vile...); - delle informazioni rese¹⁹; - della disponibilità del CDE ad acquistare la quota.

La prima relazione sarà a doppia firma, del CD e del ES, atteso il suo contenuto²⁰.

È, altresì, necessario concordare in tempi brevi con L'ES ed i responsabili di Concessionario della pubblicità (IVG - Edicom) il secondo accesso al fine di effettuare le riprese fotografiche ed i rilievi tecnici del caso (se possibile indicare la data del secondo accesso nella prima relazione).

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Da eseguire quanto prima. Si rimanda alla circolare del GE²¹

ORDINE DI LIBERAZIONE

Riferimento normativo [ART.560 c.p.c.](#)²²

Il GE pronuncia provvedimento di immediata liberazione quando l'immobile è occupato dal DE e

¹⁹ Non é di particolare interesse il fatto che il DE affermi o lamenti di avere pagato il debito, che alleggi presenza di trattative con il creditore, che preannunci istanza di conversione.

²⁰ All'inizio di ogni relazione, oltre al n. di RG e al nome delle parti si prega di **indicare la data della udienza successiva** (per la prima relazione l'udienza ex art. 569 c.p.c.).

²¹ [Circolare 15/01/2010 ordine di liberazione](#)

²² [ART.560 C.P.C.](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo (ad esempio quando non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile, quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione del bene). Tuttavia, l'atteggiamento collaborativo del DE o del terzo, rispetto all'accesso o all'attività del CD, eliminano la necessità di provvedere alla liberazione coattiva nel periodo intercorrente tra la nomina e l'udienza ex art. 569 c.p.c., ma non elidono la necessità di liberare comunque il bene in prospettiva della vendita. Sarà, quindi, cura del CD avvertire il DE e/o il terzo che, una volta svolta l'udienza ex art. 569 c.p.c. e disposta la vendita del bene (se non vi sono stati esiti positivi di trattative, conversioni, offerte cauzionate), il GE provvederà alla emissione dell'ordine di liberazione ed alla sua esecuzione entro e non oltre la data fissata per la prima vendita.

Il GE, nel caso in cui le circostanze lo rendano opportuno, pronuncia provvedimento di immediata liberazione anche nel caso in cui l'immobile risulta occupato da terzi che non esibiscono titolo opponibile alla procedura

La bozza del provvedimento di liberazione²³ è predisposta dal CD e sottoposta al GE prima dell'udienza 569 C.P.C., a meno che non ci sia un titolo opponibile. (Il c.d. "ordine di liberazione" è un titolo immediatamente esecutivo e non impugnabile)

N.B.: Nel caso di società è bene notificare anche al legale rappresentante.

Emesso il provvedimento di rilascio, il CD provvede ad estrarne copia autentica con formula esecutiva e a notificarla, unitamente all'atto di precetto²⁴. Nei mesi successivi sarà cura del CD eseguirlo (in

²³ [provvedimento di liberazione](#)

²⁴ [Atto di precetto](#) : All'estrazione delle copie autentiche, provvederà il responsabile Edicom presso la Cancelleria delle Esecuzioni e, a tal riguardo, il CD dovrà consegnare due copie dell'ordine stesso (scaricabile dal sito di Edicom) e n.2 marche da bollo da € 10,62 ciascuna da apporre sulle due copie autentiche che verranno estratte per ogni ordinanza di liberazione. Si ricorda che il CD dovrà predisporre tanti ordini di liberazione quante sono le unità immobiliari staggite da

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

molti casi la sola notifica del precetto è sufficiente a garantire la liberazione) di modo che per le visite e per la vendita l'immobile sia libero²⁵.

Attenzione! Nel caso siano sottoposti a procedura più DE, il CD dovrà preparare:

- un precetto, che costituirà la copia da conservarsi a cura del CD, con due o più relate di notifica (sulla stessa facciata di foglio) in cui si indicheranno i nomi dei DE;
- un precetto per ogni DE, che verrà notificato a ciascuno di essi, con relativa relata di notifica in cui si indicherà il nome del DE dello specifico atto²⁶.

Una volta notificato il precetto e constatato che l'occupante non ha provveduto a liberare l'immobile, si dovrà predisporre l'Avviso di soggio che sarà notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario e conterrà la data (decisa dall'Ufficiale Giudiziario medesimo, previo eventuale accordo con il Custode) nella quale si recherà presso l'immobile per intimarne la liberazione. Solitamente al primo soggio viene concesso un rinvio compatibilmente con le tempistiche dell'esecuzione così come rilevate dal Custode. Il secondo Avviso di soggio di norma è quello effettivo.

Agli soggi è opportuno che sia presente anche il Custode; nello soggio definitivo, la presenza del Custode è necessaria per la presa in possesso dell'immobile.

Circa 2 settimane prima di ogni data fissata per lo soggio il Custode deve recarsi presso l'Unep con i

liberare e che l'atto di precetto va preparato in duplice copia: una da notificare al/ai DE, l'altra da conservarsi a cura del CD. Se il DE è domiciliato fuori Ferrara, la notificazione avverrà a mezzo raccomandata A.R., utilizzando la busta verde del "Servizio notificazioni atti giudiziari". Per effettuare le notifiche è necessario recarsi presso l'ufficio notifiche degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale: il pagamento dei diritti avverrà in contanti. Trascorsi sette giorni si andrà a ritirare la copia notificata.

²⁵ fatti salvi ovviamente i casi particolari di esonero da tale esecuzione che dovranno essere autorizzati dal ge su apposita richiesta del cd.

²⁶ [ESEMPI in allegato](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

documenti relativi alla liberazione in originale e le relative ricevute di notifica, presentando un apposito modulo prestampato compilato²⁷.

Questo perché l'Ufficiale Giudiziario al momento dell'accesso deve essere in possesso degli originali di tutti gli atti relativi alla liberazione dell'immobile.

Il GE ritiene importante che l'immobile arrivi alla vendita già libero, per una maggiore appetibilità dello stesso.

²⁷ Modello UNEP soggio

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

PARTE III – UDIENZA CAUSA DI DIVISIONE EX ART 600 C.P.C.E UDIENZA EX ART 569 C.P.C.

LA NORMATIVA art dal 599 all'art 604 c.p.c.²⁸

GIUDIZIO DI DIVISIONE

Premessa

Ai sensi del disposto di cui all'art. 599 c.p.c. l'espropriazione può attivarsi anche qualora il creditore sia munito di titolo esecutivo nei confronti di uno solo dei comproprietari, ovvero altresì nei casi in cui, pur avendo titolo verso tutti i comproprietari, decida di attivare l'azione soltanto nei confronti di uno di loro.

Sussistono 3 tipologie possibili di espropriative dei beni indivisi ed in particolare:

- 1) separazione della quota in natura,
- 2) vendita della quota indivisa,
- 3) divisione.

Il sistema prevede, quantomeno in astratto, la preferenza per la separazione della quota in natura che consente d'individuare e circoscrivere il bene di proprietà esclusiva del debitore. Nella pratica, tuttavia, detta modalità operativa è di difficile integrazione, con la conseguenza che lo strumento della

²⁸ [*art dal 599 all'art 604*](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

divisione giudiziale risulta essere quello effettivamente più idoneo ad addivenire alla liquidazione della quota. La vendita diretta della quota indivisa costituisce invece un mezzo espropriativo di carattere residuale, come si evince dal dettato normativo di cui all'art. 600, co. II° c.p.c. che prevede detta modalità di alienazione soltanto nell'ipotesi in cui sia probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo “...*pari o superiore al valore della stessa...*”, ossia di fatto, nella pratica, quando un comproprietario (ovvero, al limite altro interessato) formalizzi, in sede di udienza ex art. 569 c.p.c. , offerta irrevocabile di acquisto della quota debitamente cauzionata (20% del valore di vendita).

Se la separazione in natura non è possibile (come di solito accade) e non sussistono interessamenti tangibili (cauzionati) all'acquisto della quota, il Giudice dispone che si proceda alla divisione.

Il procedimento

Nell'ipotesi in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, il creditore pignorante, ovvero altro creditore munito di titolo esecutivo, ovvero, nell'ipotesi di inadempimento di costoro, il custode giudiziario, deve notificare a tutti i comproprietari non eseguiti un avviso ai sensi del disposto di cui all'art. 599 c.p.c. . che contenga l'indicazione del nominativo del creditore istante, l'intimazione al comproprietario di non consentire al debitore di separare la sua quota dal resto dei beni comuni, la descrizione del bene pignorato con esatta indicazione dei suoi dati catastali, la specificazione della data del pignoramento e della relativa trascrizione.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

A seguito di tale avviso, da notificarsi prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. , i comproprietari acquisiscono formale notizia che la quota è stata pignorata e che la stessa è quindi assoggettata a custodia; l'omissione dell'avviso determina, di fatto, improcedibilità dell'esecuzione.

All'udienza ex art. 569 c.p.c. il Giudice, valutata l'insussistenza della possibilità di procedere alla separazione della quota, nonché l'assenza d'interesse tangibile²⁹ (offerta cauzionata ante udienza 569 c.p.c.) all'acquisto della stessa, fissa con decreto l'udienza di comparizione delle parti alla quale vengono convocati il creditore pignorante, i creditori intervenuti, il debitore, i comproprietari, tutti i creditori iscritti sull'intero immobile (quindi non soltanto sulla quota pignorata), nonché, più in generale, tutti coloro che sarebbero comunque parti di un giudizio di divisione ex art. 1113 c.c.; con il medesimo provvedimento il Giudice sospende quindi l'esecuzione immobiliare fino alla definizione del giudizio di divisione.

Di fatto, il decreto del Giudice di fissazione di udienza deve essere notificato, a cura del creditore procedente, ovvero di qualunque altra parte interessata (compreso il custode giudiziario in caso di inadempimento delle parti), a tutti i soggetti individuati nel capoverso precedente.

La causa deve quindi essere iscritta a ruolo, sempre a cura del creditore procedente o di qualunque altra parte interessata, che dovrà altresì provvedere al deposito di certificazione ipotecaria al fine di consentire al Giudice di accertare la regolarità del contraddittorio.

²⁹ [offerta cauzionata ante udienza 569 c.p.c](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

L'esatta esecuzione degli adempimenti evidenziati è essenziale, con la conseguenza che la mancata instaurazione del giudizio può determinare l'estinzione della procedura.

E' opportuno rilevare che il Giudice dell'Esecuzione ha competenza esclusiva in ordine alla divisione incidentale al processo esecutivo stesso.

All'udienza fissata il Giudice (in funzione non più di Giudice dell'Esecuzione, ma di Giudice Istruttore), anche sulla base dell'esame della relazione dell'esperto redatta in sede di esecuzione immobiliare ed acquisita nell'ambito della divisione, accerta la non divisibilità del bene, disponendo altresì la vendita dell'intero con ordinanza analoga a quella prevista ai sensi dell'art. 569, co. III°, c.p.c. ³⁰

La medesima ordinanza può altresì prevedere la delega delle operazioni di vendita al custode giudiziario nominato in sede di esecuzione immobiliare. In questo caso, la fase di vendita è pertanto di fatto analoga a quella usuale svolta in sede esecutiva vera e propria. Ad esito della vendita, il delegato provvederà pertanto alla fissazione di udienza per la discussione del piano di riparto, tenendo presente che la quota di denaro (detratte le spese della vendita -custodia, delega, pubblicità- afferenti alla fase divisoria), corrispondente al diritto originariamente pignorato, dovrà essere assegnata alla procedura di esecuzione immobiliare, sospesa al momento di attivazione del giudizio di divisione, che quindi dovrà essere riassunta.

Nell'ambito dell'esecuzione, le somme saranno quindi ripartite fra i creditori ivi concorrenti.

³⁰ [Ordinanza di vendita](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

Le somme corrispondenti alle quote libere saranno assegnate ai comproprietari.

Qualora sia intervenuto un creditore iscritto su tali quote e abbia chiesto l'accantonamento, la somma sarà depositata su di un libretto vincolato all'ordine del Giudice.

L'UDIENZA EX ART.569 C.P.C.

L'udienza prevista dall'art.569 c.p.c è l'udienza fissata dal G.E per l'audizione delle parti e dei creditori di cui all'art.498 c.p.c. ed in cui si dispone la vendita con ordinanza.

Se non già nominato con decreto anteriore alla data fissata per la celebrazione della presente udienza, il G.E. dispone in questa sede la nomina del custode giudiziario in sostituzione del debitore.

Con l'emissione dell'ordinanza di vendita, il G.E delega le operazioni di vendita e quelle di predisposizione del progetto di distribuzione delle somme ricavate ad un professionista. La legge prevede che tale incaricato possa essere scelto tra gli esercenti la professione di notaio, avvocato e commercialista.

La delega per le operazioni vendita può essere totale o parziale e può essere affidata, per tipologia di operazioni, anche non al medesimo professionista.

(Si ritiene in questa sede, opportuno, in quanto così è la prassi utilizzata dai G.E. del Tribunale di Ferrara, riferirsi all'ipotesi in cui la delega alle operazioni di vendita sia totale, ossia ricomprenda tutte le attività connesse alla vendita medesima ed il professionista delegato sia il medesimo anche per l'attività di predisposizione della bozza di progetto di riparto.)

L'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, atto proprio del G.E, deve contenere una serie di indicazioni minime richiesta dalla legge, quali il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, le modalità di pubblicità, il luogo di presentazione delle offerte e di esame delle stesse, dello svolgimento della gara tra gli offerenti e dell'eventuale incanto. In particolare l'ordinanza di delega

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

fisserà la data, l'ora, il prezzo base ed il rilancio minimo per la vendita senza incanto e la data e l'ora della vendita con incanto allo stesso prezzo. La vendita senza incanto ed il successivo incanto possono essere fissati nell'ordinanza nel medesimo giorno o in giorni diversi.

Nell'udienza 569 il creditore fondiario è tenuto a chiedere espressamente, se non l'abbia già fatto con l'istanza di vendita, la vendita con fondiario (utilizzare il modello "delega fondiario").

ADEMPIMENTI DEL DELEGATO

AVVISO DI VENDITA

LA NORMATIVA *art dal 501 al 508 e art dal 567 al 591-ter c.p.c.*³¹

Il professionista delegato deve predisporre l'avviso di vendita³² che deve avere i medesimi contenuti dell'ordinanza emessa dal G.E quindi:

- data, ora e luogo della vendita; divisione per lotti dei beni da vendere; prezzo base e relativo rilancio minimo,
- modalità e tempi di presentazione delle offerte, sia per la vendita senza incanto che per l'eventuale incanto;
- misura, modalità e termini per la presentazione della cauzione; modalità e termini per il versamento di un fondo spese; modalità e termini per il pagamento del saldo prezzo (che saranno diversi a seconda che vi siano creditori fondiari o meno);
- modalità di pubblicità commerciale; riferimenti precisi per i contatti con il professionista delegato;

³¹ [*art dal 501 al 508 e art dal 567 al 591-ter*](#)

³² [avviso di vendita](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

Poiché destinato ai possibili futuri acquirenti, il delegato riporterà in esso una breve descrizione del cespite pignorato, lo stato di occupazione del medesimo, la presenza di abusi sanabili o non. Redatto l'avviso, il delegato provvederà a comunicarlo, insieme all'ordinanza di vendita emessa dal G.E, al creditore procedente, agli intervenuti ed al debitore. Se il debitore è domiciliato in cancelleria si ritiene non occorra tale comunicazione o comunque sia data per effettuata con il deposito del medesimo avviso nel fascicolo presente in cancelleria. Se ci sono creditori iscritti ma non intervenuti si ritiene che la comunicazione dell'avviso di vendita debba essere fatta con notifica.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il delegato deve predisporre gli adempimenti pubblicitari ordinati nella propria ordinanza dal G.E.

In particolare, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita deve preparare la documentazione- ordinanza + avviso- per l'affissione all'Albo del Tribunale; il delegato si dovrà recare presso l'Ufficio notificazione atti presso gli Ufficiali Giudiziari con due copie firmate in originale pagando in contanti circa €4,50 per ogni avviso di vendita (sarà possibile avere copia dell'avviso affisso trascorsi sette giorni);

Per gli altri adempimenti pubblicitari richiesti, il delegato verrà contattato con congruo anticipo dal gestore della pubblicità incaricato dal Tribunale.

A tale soggetto il delegato dovrà fornire tutta la documentazione necessaria alla predisposizione della pubblicità ed in particolare dovrà inviare:

- copia ordinanza di vendita;
- copia avviso di vendita;
- copia perizia;

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

- planimetrie e foto- e specifico modulo ³³compilato con i dati della procedura per la fatturazione delle spese di pubblicità.

In base ai dati forniti dal delegato, la società di gestione della pubblicità provvederà a redigere l'inserzione, che preventivamente alla pubblicazione sui quotidiani locali, riviste specializzate e sito internet, verrà rinviata al delegato medesimo per un ulteriore controllo dell'esattezza del testo redatto.

VISITA DELL'IMMOBILE³⁴

a) Il custode giudiziario, quando riceve la telefonata di persona interessata, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull'immobile. A tal fine è quindi essenziale che il custode abbia già letto attentamente la perizia di stima, abbia acquisito informazioni sull'importo annuo delle spese condominiali nonché sull'ammontare di quelle arretrate per le quali l'acquirente potrà essere chiamato a rispondere in solido. La persona che risponde al telefono (anche se trattasi del collaboratore del professionista) deve essere in grado di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie e in particolare deve saper precisare che:

- non è previsto un atto notarile;
- che le ipoteche e i pignoramenti sono tutti cancellati a spese del Tribunale e quindi chi compra all'asta acquista un bene libero da oneri;
- che all'atto dell'aggiudicazione il Giudice ordina l'immediata liberazione dell'immobile (o indicherà, se opponibile, la data di scadenza del contratto);
- che è possibile ottenere un mutuo bancario a condizioni agevolate; ecc..

³³ -[modulo di richiesta di pubblicazione](#)-,

³⁴ [Verbale visita immobile](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

- b) Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro: quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario, a orari differenziati. **Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie.** Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornire i loro nomi.

In occasione delle visite il custode deve essere in grado di dare a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e/o una fotocopia della planimetria e dell'avviso di vendita.

Il custode inoltre fornisce agli interessati tutte le informazioni necessarie al funzionamento delle vendite giudiziarie fornendo, eventualmente, fac-simile di prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto³⁵.

³⁵ [offerta di acquisto soggetto privato](#)

[offerta di acquisto soggetto società](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI ALLA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO.

Le modalità di partecipazione alla vendita senza incanto devono essere dettagliatamente descritte nell'avviso di vendita³⁶ redatto dal delegato.

In particolare:

FORMA E CONTENUTO DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE: la domanda di partecipazione alla vendita senza incanto deve pervenire al delegato in busta chiusa. L'offerente deve averla già predisposta, in bollo da € 14,62, con tutti i dati richiesti ed elencati nell'avviso di vendita e con gli specifici allegati. (Nella bozza di domanda di partecipazione alla vendita, che il CD avrà cura di mettere a disposizione degli interessati, dovrà essere inserita la seguente dizione: " Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., il sottoscritto, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze".)

Sulla busta deve essere indicato il nominativo di chi consegna la busta, che può essere persona diversa dall'offerente, il giorno fissato per la vendita e il nome del delegato alla vendita. Nessun'altra informazione è richiesta, men che meno l'indicazione dell'immobile a cui si riferisce l'offerta. Il delegato rilascerà ricevuta di presentazione dell'offerta su cui indicherà il nome del presentante, il giorno e l'ora di ricevimento. Le buste si aprono solo in sede di udienza di vendita.

IL LUOGO DOVE DEPOSITARE L'OFFERTA. In genere le offerte vengono depositate presso lo studio del professionista delegato che, in tal caso, funziona come una cancelleria. Al futuro offerente verrà chiesto di depositare la propria domanda di partecipazione all'asta previo appuntamento con il

³⁶ [verbale vendita senza incanto](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

professionista e rigorosamente entro le ore 12.00 del giorno precedente la data dell'incanto. Tutte le offerte pervenute successivamente tale termine non sono da considerarsi valide.

LA CAUZIONE: l'offerente deve allegare all'offerta in busta chiusa un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare pari al 10% del prezzo che intende offrire, che non può essere inferiore al prezzo base d'asta.

SPESE. L'avviso di vendita può prevedere anche il versamento, sempre a mezzo di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva immobiliare , di una somma a titolo di anticipo spese a carico dell'eventuale aggiudicatario.

L'offerta può essere fatta anche per persona da nominare. Solo un avvocato può formulare tale tipo di offerta ed entro tre giorni dall'aggiudicazione si deve depositare in cancelleria la dichiarazione di nomina.

ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI ALLA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA CON INCANTO

Per partecipare alla vendita con incanto, la domanda di partecipazione, dai medesimi contenuti ed allegati richiesti per quella senza incanto, viene fatta in busta aperta. La cauzione richiesta è pari al 10% del prezzo base (e non del prezzo offerto in quanto in detta proposta non offre nulla).

Anche nell'eventualità di un solo partecipante alla vendita con incanto, questi si aggiudicherà il bene al prezzo base aumentato di almeno un rilancio.

Il luogo di deposito dell'offerta è in genere il medesimo di quello previsto per la vendita senza incanto (quindi presso il delegato).

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

PARTE IV – LA VENDITA

UDIENZA DI VENDITA.

Nell'ordinanza e nell'avviso di vendita è indicato il luogo dove si terrà l'udienza di vendita senza e con incanto.

Nel caso delle vendite delegate, tale luogo può essere una precisa **aula del Tribunale** o lo stesso studio del professionista. Alla vendita sono presenti i creditori procedenti ed intervenuti.

- **Caso in cui il delegato non ha ricevuto nessuna busta, quindi nessuna offerta.**

In tale ipotesi verrà predisposto un unico verbale di vendita deserta senza incanto ³⁷. Il delegato alla vendita verbalizza i presenti (obbligatoriamente almeno un creditore procedente od intervenuto in quanto il rinnovo della vendita non è nella disponibilità del delegato ma unicamente dei creditori) e rimanda la vendita ad una successiva udienza con incanto (la data di fissazione potrà essere la medesima dell'udienza di vendita senza incanto o in diversa data). Nel caso in cui anche nell'udienza di vendita con incanto non vi sarà nessun soggetto interessato presente allora verrà fissata una successiva vendita con il prezzo ribassato.

- **Caso in cui il delegato ha ricevuto un a busta chiusa regolarmente depositata.**

In sede di udienza di vendita senza incanto il delegato apre la busta e ne verifica la correttezza, sia dei dati contenuti nella domanda, sia degli allegati richiesti sia del corretto versamento della cauzione e delle eventuali spese. Se l'offerta è in tutti i suoi elementi corretta, il delegato aggiudica l'immobile all'unico offerente. L'aggiudicazione avviene al prezzo offerto indicato nella domanda e se pari al prezzo base d'asta non è richiesto nessun rilancio. Ovviamente, in caso di aggiudicazione, l'eventuale vendita con incanto precedentemente fissata non avrà luogo;

³⁷ [Verbale vendita con asta deserta](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

- **caso in cui il delegato ha ricevuto più di una busta chiusa regolarmente depositata :**

In sede di udienza di vendita senza incanto il delegato aprirà le buste ricevute e ne verificherà la correttezza...

Se tutte le domande sono corrette il delegato apre la gara se dopo apposita richiesta coloro i quali sono presenti accettano di partecipare. Coloro che intendono partecipare alla gara avranno come base d'asta il prezzo offerto più alto cui dovranno essere effettuati i rilanci previsti nell'ordinanza di vendita, sulla base di un tempo prefissato per il rilancio (60 secondi – tre cerini) .

Il delegato verbalizzerà tutto lo svolgimento della gara ed il susseguirsi dei rilanci fino all'aggiudicazione. Anche in questo caso per partecipare alla gara l'offerente deve essere presente in udienza. La sua assenza, in caso di gara, è da considerarsi una rinuncia. In caso di impedimento, l'offerente può farsi sostituire solo da procuratore speciale fornito di procura notarile.

Ai partecipanti non aggiudicatari, il delegato restituirà subito l'assegno da loro depositato a titolo di cauzione. (il delegato si munisca di timbro da apporre a retro degli assegni da restituire che porti la dicitura: "VISTO, SI RESTITUISCA, IL DELEGATO").

Nel verbale di aggiudicazione il delegato indicherà la data fissata per l'udienza di discussione del piano di riparto.

I verbali delle udienze di vendita senza incanto e con incanto e/o deserte verranno depositati in cancelleria.

Il delegato comunicherà gli esiti delle vendite ai creditori non presenti in udienza.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

Adempimenti a seguito di aste deserte.

A seguito di aste deserte, come già evidenziato, verranno fissati nuovi incanti.

Il delegato quindi sarà chiamato ad effettuare nuovamente gli adempimenti previsti per la fissazione della prima vendita. Quindi redigerà nuovo avviso di vendita che comunicherà ai creditori e preparerà la documentazione necessaria da consegnare al gestore della pubblicità per le relative inserzioni.

Adempimenti a seguito dell'aggiudicazione.

Con l'aggiudicazione, il delegato tratterrà la cauzione depositata in udienza e provvederà personalmente a depositarla sul libretto/conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare. L'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo prezzo nei termini previsti dall'ordinanza. Nel caso di vendita fondiaria, l'aggiudicatario pagherà il saldo prezzo in un termine più ridotto e direttamente al creditore fondiario (40 giorni). Nel caso di vendita non fondiaria l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo direttamente al delegato. In entrambi i casi, il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ultimo giorno utile per il versamento del saldo prezzo³⁸ e contestualmente lo inviterà a versare un'ulteriore somma a titolo di fondo spese, sempre che ciò non fosse già stato previsto nell'ordinanza di vendita con un versamento a mezzo assegno circolare in sede di domanda di partecipazione all'asta.

Il delegato farà comunque un calcolo presunto delle spese ³⁹a carico dell'aggiudicatario, richiedendo al medesimo, se non avesse già adempiuto, di far pervenire al delegato dichiarazione di voler e poter beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali.

³⁸ [Lettera all'aggiudicatario per saldo prezzo](#)

³⁹ [Simulazione saldo prezzo](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Una volta versato il prezzo e verificata la regolarità e tempestività dell'adempimento, deve essere emesso il **decreto di trasferimento**: il delegato lo predispone in bozza e lo trasmette al giudice per la approvazione e la firma. Anche in caso di vendita delegata la emissione del decreto di trasferimento rimane atto di competenza esclusiva del giudice.

Prima della redazione del decreto è opportuno, magari rivolgendosi all'esperto che ha effettuato la stima del bene, verificare che non vi siano state iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento. Quindi richiedere al perito di effettuare un'ispezione ipotecaria aggiornata sul cespite da trasferire.

Il decreto di trasferimento è l'atto ablativo della proprietà del debitore o del terzo esecutato e conferisce all'acquirente la qualità di nuovo proprietario. Trattasi in ogni caso di acquisto a titolo derivativo.

Il provvedimento deve contenere gli estremi identificativi del bene ceduto, la identità del debitore e quella dell'acquirente, la entità del prezzo complessivo: vi deve essere corrispondenza fra il bene pignorato, l'ordinanza di vendita e il decreto di trasferimento

Come da circolare del G.E. del 21/10/2009, nel decreto di trasferimento deve essere inserita la seguente dizione: "AGLI EFFETTI DEL DM. 22 GENNAIO 2008 N. 37 E DEL D.LGS. 192/05 E S.M.I., L'AGGIUDICATARIO, ESSENDOSI DICHIARATO EDOTTO SUI CONTENUTI DELL'ORDINANZA DI VENDITA E SULLE DESCRIZIONI INDICATE NELL'ELABORATO PERITALE IN ORDINE AGLI IMPIANTI, HA DISPENSATO ESPLICITAMENTE LA PROCEDURA ESECUTIVA DAL PRODURRE SIA LA CERTIFICAZIONE RELATIVA ALLA CONFORMITÀ DEGLI STESSI ALLE NORME SULLA SICUREZZA, CHE LA CERTIFICAZIONE/ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA, MANIFESTANDO DI VOLER ASSUMERE DIRETTAMENTE TALI INCOMBENZE".

Il deposito va concordato preventivamente con il responsabile della Cancelleria, in quanto il G.E. firmerà il decreto di trasferimento al momento stesso. Sono necessarie le seguenti marche da bollo: 1 marca da bollo da € 11,80; 1 marca da bollo da € 14,62 ogni 4 pagine; 1 marca da bollo da € 12,40 (si

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

consiglia di chiedere sempre conferma in Cancelleria in quanto spesso l'importo dei valori bollati subisce modifiche).

Il giorno indicato dalla Cancelleria del Tribunale si ritireranno le copie del Decreto di Trasferimento firmato dal G.E e con il numero di cronologico:

1 copia per la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate;

1 copia per la trascrizione all'Agenzia del Territorio;

1 copia per aggiudicatario.

Importante: Fintanto che il G.E non ha firmato il decreto, anche se il saldo prezzo è già avvenuto, non consegnare le chiavi all'aggiudicatario.

Per procedere alla registrazione del Decreto di Trasferimento è necessario recarsi entro 5 giorni dalla firma del decreto presso l'Agenzia delle Entrate⁴⁰ con la copia del Decreto di trasferimento ed il modello "Richiesta di Registrazione" (PO-19-01A) compilato. Gli operatori dell'Agenzia delle Entrate provvederanno alla liquidazione delle imposte che sarà disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate con l'apposito modello F23. Effettuato il pagamento il delegato consegnerà ricevuta dello stesso all'Agenzia delle Entrate che, effettuata la registrazione lo ritrasmetterà, in cancelleria. La Cancelleria del Tribunale, decorsi trenta giorni certificherà la non opposizione del decreto quindi ne consegnerà copia non opposta al delegato il quale, solo con tale stampigliatura di non opposizione, potrà predisporre la nota di cancellazione del gravami presso l'Agenzia del Territorio(tale adempimento non ha termine di scadenza).

Sempre entro 30 giorni dalla firma del Dt, il delegato deve provvedere alla trascrizione dello stesso

⁴⁰ Ufficio Atti Giudiziari (Sig.ra Sortilli Lorenza/Sig. Alleruzzo Andrea) 0532 251008

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

all'Agenzia del Territorio. Per effettuare tale adempimento con le istruzioni seguenti basta una copia semplice del DT.

Per predisporre la trascrizione del Decreto di Trasferimento presso l'Agenzia del Territorio è necessario redigere la nota di deposito utilizzando il software "NOTA" (Sogei) su floppy disk e/o chiavetta usb unitamente al modello F23 attinente il pagamento dell'imposta di bollo e tassa ipotecaria⁴¹. Il pagamento delle imposte potrà avvenire anche in contanti.

Sarà necessario accordarsi per il ritiro della nota di trascrizione se avverrà personalmente oppure potrà essere spedito al CD tramite servizio postale.

Le spese di registrazione e di trascrizione sono a carico dell'aggiudicatario.

Per predisporre la cancellazione del gravami presso l'Agenzia del Territorio è necessario redigere la nota di deposito utilizzando il software "NOTA" (Sogei) su floppy disk e/o chiavetta usb:

Pignoramento – Annotazione a trascrizione – cond.705 cancellazione.

Non vanno inseriti gli immobili se questi coincidono con quelli indicati negli atti originari (tipo, quote etc.). In caso contrario modificare il tipo di Annotazione (Annotazione a trascrizione – Restrizione beni cod.725) indicando i dati degli immobili.

I soggetti a favore e contro sono gli stessi indicati nell'atto.

Una volta depositata l'annotazione l'ufficio provvederà ad effettuare la liquidazione delle imposte (per velocizzare i tempi si può chiedere che venga inviata via fax al CD) inviando la richiesta di pagamento

⁴¹ (€.59,00 cod.trib. 456T / €.90,00 cod. trib. 778T – Campo 4 Tribunale di Ferrara – Codice ufficio KCA – Causale TR – Rep./cron nei campi 9/10).

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

da effettuarsi tramite il Mod⁴².

Sarà necessario accordarsi per il ritiro della annotazione se avverrà personalmente oppure potrà essere spedito al CD tramite servizio postale.

Le spese di cancellazione dei gravami sono a carico della procedura.

Ulteriore adempimenti:

- comunicazione in Questura entro 48 dall'avvenuto trasferimento di proprietà o presa di possesso del bene;
- RAR al comune;
- RAR all'ufficio tributi dove è sito l'immobile aggiudicato;
- RAR al consorzio di bonifica.

In caso di vendita soggetta ad IVA autorizza espressamente il delegato a procedere in nome e per conto dell'esecutato al **versamento diretto dell'I.V.A.** relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 100 T; dispone che il delegato, che si autorizza espressamente al riguardo, provveda inoltre ad **emettere la relativa fattura** in nome e per conto dell'esecutato e dia **comunicazione** all'esecutato degli adempimenti di cui sub 1) e 2) effettuati in suo nome e conto.

⁴² F23 (Cod.Ufficio KCA – Causale TR – Atto anno/cron – Cod.649T ipotecarie – Cod.456T Bollo – 778T Tasse

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

PARTE V – ADEMPIMENTI POST VENDITA

LA NORMATIVA da art 509 ad art. 512 e da 596 a 598 C.P.C⁴³

PIANI DI RIPARTO

Adempimenti preliminari

All'udienza fissata ex art. 569 C.P.C., il professionista già nominato custode giudiziario, è nominato anche delegato alla vendita ed alla formazione della bozza del progetto di distribuzione.

Il professionista delegato, nella stessa udienza di aggiudicazione del bene, provvede a comunicare alle parti presenti la data della udienza innanzi al G.E. per l'esame del progetto di distribuzione, facendone espressa menzione nel verbale.

A seguito del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, il delegato invita tutti i creditori (precedente ed intervenuti) a presentare le note di precisazione dei crediti⁴⁴, con i documenti integrativi necessari e, in particolare, i piani di ammortamento nel caso di mutui con l'indicazione degli interessi moratori e dei tassi applicati entro 60 giorni dall'udienza.

Invita inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; invita altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invia analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza.

⁴³ [da art 509 ad art. 512 e da 596 a 598 C.P.C](#)

⁴⁴ [Lettera precisazione del credito](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

In base alle disposizioni contenute nell'ordinanza di delega, il professionista incaricato consegna inoltre apposito modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. Il modulo deve essere sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato.

Nel caso in cui i singoli creditori non facciano pervenire la suddetta precisazione è consigliato inviare loro un sollecito, nel quale far presente che in assenza di un tempestivo invio della precisazione del credito, ai fini della predisposizione del piano di riparto si farà riferimento ai documenti in atti.

Successivamente agli adempimenti connessi all'emissione del decreto, il delegato provvede ad effettuare la cancellazione dei gravami ed a richiedere la liquidazione degli onorari spettanti per le attività di custodia e delegato alla vendita. **E' consigliato inviare copia del provvedimento del G.E. di liquidazione del compenso ai creditori.**

Tra le spese in prededuzione di cui il delegato deve tenere, quindi, conto nel predisporre la bozza del piano di riparto, rientrano:

- il compenso del custode giudiziario;
- il compenso degli altri ausiliari del G.E.;
- le spese relative alla visura aggiornata da effettuare presso i Registri Immobiliari necessaria alla emissione del decreto di trasferimento ed alla cancellazione delle formalità, comprese quelle eventualmente trascritte o iscritte nelle more della procedura ;
- gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla volturazione catastale.

Il delegato, in prossimità della udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, provvede a richiedere alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

Inoltre, il delegato, in prossimità dell'udienza, verifica la corrispondenza tra i valori di stima e quelli definitivi liquidati dagli Uffici competenti relativi alla cancellazione dei gravami.

Provvede quindi alla integrazione della bozza del piano di riparto ⁴⁵con i dati di cui ai punti precedenti.

Una volta redatto, egli provvede ad inviarlo, almeno 15 giorni prima dell'udienza, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile. Cinque giorni prima dell'udienza il professionista delegato trasmette il progetto di distribuzione, in duplice copia, formando due distinti fascicoli, uno dei quali contiene copia del progetto e modulo per il verbale di udienza, l'altro con la seconda copia e i documenti allegati tra i quali le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento, debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno spettanti sulla base del progetto di distribuzione predisposto.

Nel caso in cui il creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del TULB, abbia incassato somme non dovute, il delegato predispone altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

Progetto di distribuzione

Masse

Se vi sono più immobili nella medesima procedura (o perché vi sia stato all'origine un unico pignoramento su più beni, o perché siano state riunite più procedure) e vi siano altresì più creditori, occorre preliminarmente individuare le singole masse in cui dovrà essere articolato il progetto di distribuzione.

In linea di massima, non si sbaglia a considerare come singola massa ciascun bene (1 immobile=1

⁴⁵ Piano di riparto

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

massa). E' però possibile accorpate in una unica massa quei beni su cui concorrano i medesimi crediti (per numero e qualità).

Se un bene venduto unitariamente è costituito da più masse (quando vi sono creditori che insistono solo su una parte di questo: es. Palazzo ceduto per l'intero con crediti ipotecari soltanto su alcuni appartamenti), il delegato deve provvedere a distinguere le singole masse, suddividendo il complessivo ricavato proporzionalmente al valore di stima dei singoli cespiti.

Per individuare quali creditori concorrano sui diversi beni occorre far riferimento al pignoramento e/o agli atti di intervento tenendo presente che, mentre il pignoramento indica sempre un determinato bene, molto spesso l'atto di intervento non contiene alcuna indicazione al riguardo; in tal caso, occorrerà verificare a quale dei cespiti si riferisce il credito fatto valere con l'intervento (in particolare, per i crediti ipotecari e privilegiati, poiché i chirografari concorrono sull'intero ricavato).

In caso di riunione di procedure, né i pignoramenti né gli interventi presenti al momento della riunione in una delle due procedure si estendono a beni dell'altra procedura che non siano comuni alle due esecuzioni. Ciò significa che i creditori pignoranti o intervenuti della prima procedura, per poter concorrere anche sui beni non compresi nella procedura originaria, devono, se lo ritengono, fare formale atto di intervento, chiedendo di soddisfarsi sul ricavato di quei diversi beni: essi saranno quindi considerati intervenuti tempestivi o tardivi ai fini del riparto del ricavo di quei beni a seconda della fase in cui avranno depositato tale atto (la regola vale anche per i chirografari qualora intendano soddisfarsi su beni diversi rispetto a quelli per cui sono intervenuti). Gli interventi successivi alla riunione, invece, salva diversa indicazione, sono validi per partecipare alla distribuzione del ricavo di ogni bene presente nelle procedure riunite.

Somme nette ricavate

Per determinare le somme nette ricavate dai beni della massa occorre sottrarre dal prezzo di aggiudicazione le spese successivamente sostenute dalla procedura (imposte, ecc.) e aggiungere i frutti civili riscossi (interessi, canoni di locazione).

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

E' indispensabile che il delegato, proceda a richiede alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto (oltre che per il controllo delle spese sostenute e la congruità delle condizioni applicate dall'istituto di credito).

Spese in prededuzione

Dalle somme nette ricavate occorre detrarre le somme in prededuzione, ovvero le spese per atti conservativi o di esecuzione sostenute nel medesimo giudizio di esecuzione in corso. Tali spese sono in genere erogate direttamente dalla procedura a mezzo ordine di pagamento anche anteriore all'approvazione del progetto di distribuzione oppure vengono anticipate dal creditore. Sono comprese in queste spese:

- le spese di custodia e l'onorario del custode,
- le spese per la stima e l'onorario del perito stimatore,
- le spese per imposte collegate agli atti della procedura (Registro, Iva, ecc.),
- le spese per la cancellazione delle ipoteche già iscritte sul bene, e dopo la vendita,
- le spese per la pubblicità, anche se anticipate dal creditore,
- eventuali spese di manutenzione e conservazione del bene,
- le spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica degli stabili,
- le spese legali sostenute dal creditore procedente,
- le spese per la formazione del progetto di distribuzione (onorari del delegato),
- le spese condominiali sostenute per la conservazione dell'immobile (ove questo sia stato disposto dal G.E.; qualora vi sia intervento dell'aggiudicatario per dette spese, la collocazione dovrà essere fatta *ex art. 2770 c.c.*)

Tutte le spese già pagate al momento del progetto di distribuzione devono essere indicate nello schema di riparto.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

Somme privilegiate ex art. 2770 c.c.

Le somme privilegiate ex art. 2770 c.c., sono spese per atti conservativi e di esecuzione sostenute in altri e diversi giudizi rispetto a quello di esecuzione in corso. Devono essere spese che abbiano avvantaggiato non solo chi le ha sostenute ma anche gli altri creditori. E' bene precisare che il privilegio spetta anche se chi ha erogato tali oneri è un creditore chirografario.

Il privilegio ex art. 2770 c.c. non spetta per spese sostenute non in pendenza di un procedimento giudiziale (es. per un sequestro convenzionale).

Nella realtà, le parti non distinguono tra spese in prededuzione e spese ex art. 2770 c.c.; è quindi possibile indicare nel riparto tali spese unitamente a quelle di prededuzione, sempre che ciò non comporti il sacrificio di alcun credito.

Queste spese si distinguono dalle spese ordinarie per l'intervento nel processo di esecuzione di cui agli artt. 2749 e 2855, perché queste ultime spese giovano esclusivamente al creditore che le eroga, e non anche agli altri creditori.

Sono comprese in queste spese:

- le spese per il primo pignoramento se fruttuoso, anche se eseguito dopo l'iscrizione di una ipoteca,
- le spese per giudizi di surrogazione (2900 c.c.) (Cass. 17 luglio 1969 n. 2641),
- le spese per azioni revocatorie (2901 c.c.) (Cass. 9 agosto 1952 n. 2630),
- le spese per sequestro conservativo se anteriore al pignoramento, comprese quelle di custodia (sola esecuzione, nonché convalida o conferma del sequestro, escluso il giudizio di merito (importo da determinarsi in via equitativa se non indicato analiticamente in sentenza o provvedimento) (Cass. 30 ottobre 1959 n. 3194),
- le spese per giudizi di divisione necessari alla esecuzione su beni indivisi,
- le spese per giudizi di opposizione alla esecuzione, limitatamente alle eccezioni concernenti la

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

proprietà o pignorabilità dei beni o la prosecuzione della procedura.

- Non sono comprese:
- spese per pignoramenti con risultato comunque negativo (es. per trascrizione errata o per notifiche non andate a buon fine) (tali spese sono ammesse ma collocate al chirografo),
- spese per pignoramenti che abbiano perduto efficacia prima dell'inizio della procedura (anch'esse al chirografo),
- spese per pignoramenti su beni già pignorati (collocate però al medesimo privilegio del credito, *ex art. 2749 o 2855 c.c.*, quali spese per intervento nel processo di esecuzione),
- le spese per sequestro convenzionale *ex art. 1798 c.c.* (in quanto spese sostenute al di fuori di un processo),
- le spese per opere richieste dal custode in caso di sequestro giudiziale (il quale non è finalizzato alla espropriazione) (Cass. 24 ottobre 1968 n. 3461),
- le spese per l'iscrizione di ipoteca giudiziale (Cass. 10 novembre 1961 n. 2625) (le spese in questione sono invece privilegiate *ex art. 2855 c.c.*),
- le spese di accertamento del credito (cioè relative alla causa in cui, prima del precetto, si è emessa la condanna al pagamento).

In caso di concorso di più privilegi *ex art. 2770 c.c.* e di insufficienza dell'attivo, si procede con ripartizione proporzionale (*art. 2782 c.c.*).

Creditori chirografari

Il sistema del processo esecutivo attribuisce rilevanza, ai fini del riparto al momento in cui i singoli creditori chirografari si siano insinuati nella procedura (*artt. 565, 566 e 524 C.P.C.*).

Ciò vale sia per i pignoranti che per gli intervenienti.

In particolare, se la tardività del pignoramento o dell'intervento non nuoce ai creditori muniti di prelazione (derivante da ipoteca o altro privilegio), i quali concorreranno comunque sulla base del grado che gli spetta, essa invece pregiudica i creditori chirografari (pignoranti o intervenuti), i quali,

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

per il solo fatto di essere tardivi, dovranno essere soddisfatti solo dopo i creditori chirografari che siano intervenuti tempestivamente.

Nel caso in cui si giunga quindi a pagare il chirografo, occorre previamente controllare, tra i creditori chirografari, chi si è insinuato tempestivamente e chi tardivamente, antepoendo i primi rispetto a questi ultimi.

Per stabilire se un creditore sia da considerarsi tempestivo o tardivo, occorre verificare se egli sia intervenuto prima o dopo la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita (art. 563 C.P.C.).

L'udienza indicata dall'art. 563 cit. e richiamata dalle altre norme per stabilire la tardività o meno dell'intervento, è quella in cui sia stata pronunciata la prima ordinanza di vendita per quel bene, anche se poi l'asta fissata sia andata deserta e siano state pronunciate successivamente altre ordinanze di vendita.

Se sia stata pronunciata ordinanza di vendita solo relativamente ad alcuni dei beni compresi nella procedura, l'intervento successivo sarà tardivo rispetto ai beni compresi nell'ordinanza, ma tempestivo per i beni per i quali non sia stata ancora fissata la vendita.

Nel caso di più procedure riunite, la tempestività dovrà essere verificata con riferimento alla prima ordinanza di vendita pronunciata per quei beni, anche se emessa prima della riunione: in sostanza, deve procedersi come se la riunione fosse già avvenuta sin dal primo momento.

I creditori chirografari tardivi sono gli ultimi creditori a essere soddisfatti (art. 565 C.P.C.).

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

PARTE VI – PROCEDURE ESECUTIVE SPECIALI (EQUITALIA)

FASI OPERATIVE CHE COMPETONO AD EQUITALIA

Equitalia a seguito del pignoramento dell' immobile

- I. emetterà relazione del pignoramento immobiliare con fissazione della 1° asta tra **110 e 120 giorni dalla messa a cronologico**, le successive aste con intervallo minimo di **50 giorni** tra la prima e la seconda e di **50 giorni** tra la seconda e la terza in modo da permettere agli interessati la visita del cespite.

I documenti necessari per la procedura sono i seguenti:

- cartelle o avvisi di intimazione in corso di validità;
 - certificato anagrafico del contribuente;
 - se il bene è pervenuto al coniuge superstite a mezzo successione, certificato di residenza di quest'ultimo e certificato di matrimonio per accertare l'esistenza di un diritto di abitazione ex lege ai sensi dell'art. 540 c.c.;
 - atti registro/rapporti giuridici/contratti di locazione;
 - certificato sostitutivo notarile e se questo non è recentissimo anche un certificato di conservatoria;
 - certificato storico catastale;
 - CDU per terreni;
 - anagrafica dei comproprietari e dei creditori iscritti per le notifiche successive, camerale per la società creditrice (nuovo assetto societario e sedi a seguito di fusioni di istituti di credito).
- II. Metterà a cronologico il pignoramento il venerdì che precede la data fissata dal GE per la

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

- nomina degli ausiliari;
- III. Invierà via mail la notizia del pignoramento e la data di nomina davanti al GE agli ausiliari;
- IV. Trasmetterà pignoramento e documentazione al perito che verrà successivamente nominato affinché inizi la perizia;
- V. Il lunedì successivo al venerdì trascriverà la nota all'Agenzia del territorio;
- VI. Entro **5 giorni** dalla trascrizione notificherà al debitore ed ai comproprietari, il pignoramento con avviso di vendita;
- VII. parteciperà all'udienza di nomina e giuramento del custode e del perito ed invierà successivamente al debitore lettera nella quale viene revocato il suo incarico di custode provvisorio allegando il provvedimento del GE nel quale viene nominato il nuovo custode.
- VIII. Riceverà entro **45 giorni** dal conferimento dell'incarico del perito la *perizia sull'immobile in modo da completare l'avviso di vendita*;
- IX. Successivamente Equitalia, massimo **55 giorni prima** dell'udienza del primo esperimento d'asta invierà la perizia, l'avviso di vendita nonché il modulo di partecipazione all'asta al custode il quale dovrà procedere all'inserzione per la pubblicità.
- X. l'avviso di vendita verrà poi inviato e notificato ai creditori iscritti ex. art. 499 C.P.C.e affisso all'alba pretorio e in tribunale almeno 20 giorni prima della data fissata dall'asta.
- XI. Una volta eseguita l'asta Equitalia comunicherà l'esito della vendita con invio via mail del verbale al custode il quale dovrà revocare o confermare la pubblicità relativa alla vendita dell'immobile;
- XII. Una volta verificata la vendita, entro 10 giorni verrà depositato il fascicolo con il libretto, e successivamente al pagamento del saldo prezzo comunicherà al custode di presentare il decreto di trasferimento per la firma del GE;
- XIII. Il Custode depositerà altresì istanza di fissazione udienza per approvazione Piano di Riparto;
- XIV. Salderà infine le competenze degli ausiliari alla vendita.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

FASI OPERATIVE CHE COMPETONO AL CUSTODE

Il custode una volta partecipato all'udienza di nomina, in cui partecipano anche Equitalia e il perito, dovrà svolgere i seguenti incarichi conferiti dal GE:

- accede senza indugio, anche forzosamente, qualora ne sussistano i presupposti e possibilmente insieme al perito, al bene oggetto di pignoramento per verificarne lo stato di conservazione e di occupazione⁴⁶.
- qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignoramento;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni laddove esistenti;
- **incassare, se dovuti, eventuali canoni**, a carico degli occupanti;
- Intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del GE;
- **verificare che il creditore effettui gli avvisi ai creditori iscritti non intervenuti ex art. 498c.p.c.e che effettui le notifiche del presente provvedimento ai comproprietari non eseguiti, eventualmente provvedendo in sua vece** (al fine di non vanificare la fissazione della prima udienza di vendita);
- **attuare le pubblicità disposte nell'ordinanza di vendita**, con anticipazione delle relative spese a carico del creditore precedente.

In particolare si ricorda che:

⁴⁶ per la prassi da seguire vedi: [PRIMO ACCESSO](#) procedura ordinaria

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

- prima di ogni asta è necessario riconfermare la pubblicità;
 - Visti i tempi molto ristretti previsti tra la prima asta e le successive: dare comunicazione al Concessionario della pubblicità (IVG - Edicom) appena avuta notizia di Asta deserta;
 - per la pubblicazione **del primo incanto** relativo agli avvisi di vendita di Equitalia Emilia Nord bisogna adottare per l'inserzione il **pacchetto n°3**, che prevede la pubblicazione sul Resto del Carlino, Offerta Immobiliare, Pacchetto Concessionario della pubblicità (IVG - Edicom) Finance;
 - per la pubblicazione del secondo e terzo incanto si procederà alla sola pubblicazione sul sito internet www.asteannunci.it.
- fornisce ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nella pubblicità un recapito telefonico⁴⁷.

Per quanto concerne le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento l'esperto alla stima redige 2 perizie:

- la 1^a senza valutazioni ed unicamente di tipo descrittivi ad uso pubblicitario;
- la 2^a con valori di stima ad esclusivo uso del GE e di Equitalia.

Spetta al custode segnalare eventuali differenze marcate tra il valore di stima e quelli di vendita.

- accompagna gli interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi⁴⁸;
- provvede una volta aggiudicati il bene:

⁴⁷ [VISITA ALL'IMMOBILIE punto a\)](#) procedura ordinaria).

⁴⁸ [VISITA ALL'IMMOBILIE punto b\)](#) procedura ordinaria);

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

- alla redazione del **decreto di trasferimento**⁴⁹;
- agli adempimenti tecnici: trascrizione in conservatoria con cancellazione gravami;
- alla redazione, dietro richiesta esplicita da parte di Equitalia, del Piano di Riparto.
- da ordine di liberazione dell'immobile al momento dell'aggiudicazione su richiesta di Equitalia;
- una volta avvenuta la vendita e versato il prezzo il custode potrà rivolgersi ad Equitalia per le competenze spettanti.

PARTE VII – LA CHIUSURA DELLA PROCEDURA

A seguito della chiusura della procedura si depositano con distinta in cancelleria tutti gli originali dei documenti e le notifiche effettuati che fino a quel momento erano detenuti dal CD.

PARTE VIII – ADEMPIMENTI TRIBUTARI DEL CUSTODE

Riferimenti normativi ⁵⁰

⁴⁹ [DESCRETO DI TRASFERIMENTO](#) procedura ordinaria

⁵⁰ [Agenzia delle Entrate, Risoluzione n. 158/E del 11/11/2005](#)

[Agenzia delle Entrate, Risoluzione n. 62 del 16/05/2006](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

LOCAZIONI, INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE E CESSIONI DI FABBRICATI

ADEMPIMENTI I.V.A.	
(soggetti con partita Iva)	
Emissione fattura (al momento dell'incasso del canone di locazione / dell'indennità di occupazione)	Onere del debitore/ Onere del Custode che agisce in nome e per conto del debitore esecutato, nel caso questi si dimostri non collaborativo o irreperibile. La fattura – con numerazione attribuita dal Custode - “Esempio n. 1/E.I.” - deve essere trasmessa al debitore. Il momento impositivo si ritiene quello previsto dall'art. 6, c. 2, lett.a), D.P.R. 633/72 e cioè al momento del pagamento del prezzo.
Registrazione fattura	Onere del debitore
Liquidazione imposta	Onere del debitore
Versamento d'imposta	Onere del debitore/ Onere del Custode che provvederà al versamento attraverso il mod. F24 codice 6501 “IVA relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., di beni immobili oggetto di espropriazione forzata”.

Note: il Custode non si ritiene possa esercitare l'opzione di cui all'art. 10 del DPR 633/72.

ADEMPIMENTI IMPOSTA DI REGISTRO	
Immobile locato con titolo opponibile alla procedura	Nessun adempimento a carico del Custode
Immobile occupato senza titolo opponibile alla procedura	Nessun adempimento a carico del Custode
Immobile non locato	Se viene consentita l'occupazione con pagamento di una indennità (di occupazione) sono a carico del custode tutti gli adempimenti relativi alla registrazione e al pagamento dell'imposta al 2% (avente natura corrispettiva).
Vendita immobili	Tutti gli adempimenti relativi alla liquidazione e al versamento delle imposte (Registro, Ipotecarie e Catastali) sono a carico del Custode.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI SPUNTI OPERATIVI

IMPOSTE DIRETTE	
Immobile locato	Nessun adempimento a carico del Custode. Tuttavia, si ritiene opportuno comunicare al debitore esecutato, entro il termine di ogni periodo d'imposta, i canoni di locazione percepiti.
Vendita immobili	Nessun adempimento a carico del Custode

I.C.I.	
Locazione e vendita	Nessun adempimento a carico del Custode.

SOSTITUTO D'IMPOSTA	
	Il Custode non è sostituto d'imposta. Tuttavia, visto la Sent. della Cassazione n. 14033 del 16/06/2006 che ritiene obbligato anche il sostituto, si ritiene prudente effettuare, personalmente, ma a nome del debitore, il versamento della R.A. relativo al proprio compenso.

Il professionista delegato pone in essere una determinata attività (fatturazione, versamento imposte, ecc.) per conto del debitore esecutato non in forza di un incarico ricevuto da quest'ultimo, nel suo interesse, ma in forza della posizione assunta nell'ambito della procedura esecutiva e nell'interesse (oggettivo) di quest'ultima.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

SANZIONI AMMINISTRATIVE

Riferimento normativo⁵¹

Responsabilità:

Art. 2 c. 2 D.LGS. 472/97

Art. 5 c. 2 D.LGS. 472/97

Art. 6 c. 2 D.LGS. 472/97

Art. 7 c. 2 D.LGS. 472/97

Considerazioni: per le eventuali violazioni commesse dal professionista delegato sussistono forti dubbi in ordine alla sua imputabilità.

⁵¹ [Decreto Legislativo \(DLG\) n. 472 del 18 dicembre 1997](#)

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

Sommario

<p>COMITATO TECNICO SCIENTIFICO DELLA FONDAZIONE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI DI FERRARA.....1</p> <p>PRESENTAZIONE DEL LAVORO..... 2</p> <p>PREMESSA 3</p> <p>POTERI DEL CUSTODE: 3</p> <p>LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO 3</p> <p>PARTE I - ADEMPIMENTI PRELIMINARI4</p> <p>LE PARTI DEL PROCESSO..... 4</p> <p>ISTRUZIONI GENERALI PER IL CD..... 4</p> <p>CONTROLLI E VERIFICHE INIZIALI DEL CUSTODE 5</p> <p>RAPPORTO ESPERTO-CUSTODE 7</p> <p>ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI AL PRIMO ACCESSO..... 9</p> <p>POLIZZA ASSICURATIVA SULL'IMMOBILE 10</p> <p>PARTE II - ADEMPIMENTI ANTECEDENTI L'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.....11</p> <p>PRIMO ACCESSO 11</p> <p>CANONI DELL'INQUILINO..... 14</p> <p style="padding-left: 20px;">LE SPESE CONDOMINIALI 14</p> <p>LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE..... 16</p> <p>PARTE III – UDIENZA CAUSA DI DIVISIONE EX ART 600 C.P.C.E UDIENZA EX ART 569 C.P.C.....20</p> <p>GIUDIZIO DI DIVISIONE 20</p> <p>L'UDIENZA EX ART.569 C.P.C. 24</p> <p>ADEMPIMENTI DEL DELEGATO..... 25</p> <p>AVVISO DI VENDITA 25</p>	<p>ADEMPIMENTI PUBBLICITARI.....26</p> <p>VISITA DELL'IMMOBILE 27</p> <p>ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI ALLA PARTECIPAZIONE ALLA.....29</p> <p>VENDITA SENZA INCANTO. 29</p> <p>ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI ALLA PARTECIPAZIONE ALLA.....30</p> <p>VENDITA CON INCANTO 30</p> <p>PARTE IV – LA VENDITA..... 31</p> <p>UDIENZA DI VENDITA. 31</p> <p>DECRETO DI TRASFERIMENTO..... 34</p> <p>PARTE V – ADEMPIMENTI POST VENDITA38</p> <p>PIANI DI RIPARTO 38</p> <p>PARTE VI – PROCEDURE ESECUTIVE SPECIALI (EQUITALLA).....46</p> <p>FASI OPERATIVE CHE COMPETONO AD EQUITALLA 46</p> <p>FASI OPERATIVE CHE COMPETONO AL CUSTODE..... 48</p> <p>PARTE VII – LA CHIUSURA DELLA PROCEDURA.....50</p> <p>PARTE VIII – ADEMPIMENTI TRIBUTARI DEL CUSTODE50</p> <p>ADEMPIMENTI I.V.A. 51</p> <p>ADEMPIMENTI IMPOSTA DI REGISTRO 51</p> <p>IMPOSTE DIRETTE 52</p> <p>I.C.I..... 52</p> <p>SOSTITUTO D'IMPOSTA..... 52</p> <p>SANZIONI AMMINISTRATIVE 53</p> <p>SOMMARIO..... 54</p>
---	--