

IL DELEGATO ALLA VENDITA nelle esecuzioni immobiliari

nozioni di base e appunti pratici per lo svolgimento delle attività



ABC

Associazione Bresciana
Commercialisti

con il patrocinio



BRESCIA

ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI

Relatore: **Franco Confalonieri**

*Dottore Commercialista – Revisore Legale
Delegato alla vendita presso il Tribunale di Lodi*

PROGRAMMA DELL'INCONTRO

1. ESPROPRIAZIONE

2. ESECUZIONE FORZATA IMMOBILIARE

3. AVVIO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

4. ATTIVITÀ DELEGATO (4 fasi)

5. ISTANZE E RELAZIONI

ESPROPRIAZIONE

complesso di atti diretti a sottrarre coattivamente (forzatamente) al debitore determinati beni ed a convertirli in denaro al fine di soddisfare il creditore

Oggetto dell'espropriazione è tutto il patrimonio del debitore:
beni mobili, immobili, crediti e diritti di ogni genere.

Fondamento giuridico

art. 2740 codice civile

“Il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri.”

art. 2910 codice civile

“Il creditore, per conseguire quanto gli è dovuto, può fare espropriare i beni del debitore, secondo le regole stabilite dal c.p.c. Possono essere espropriati anche i beni di un terzo quando sono vincolati a garanzia del credito o quando sono oggetto di un atto che è stato revocato perché compiuto in pregiudizio del creditore.”

Presupposto dell'esecuzione forzata

il creditore deve essere in possesso di un **TITOLO ESECUTIVO**
(art. 474 cpc) che attesta che **il credito è certo, liquido ed esigibile**

TITOLI ESECUTIVI sono di 3 tipi

- 1) le sentenze, i provvedimenti con efficacia esecutiva
- 2) le scritture private autenticate e le cambiali
- 3) gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale

Validità del titolo per l'esecuzione forzata

per valere come titolo per l'esecuzione forzata

1) le sentenze, i provvedimenti con efficacia esecutiva
3) gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale
debbono essere muniti della formula esecutiva

2) le scritture private autenticate e le cambiali
non necessitano della formula esecutiva

Attività obbligatoria prima dell'avvio della procedura esecutiva

*“L'esecuzione forzata deve essere preceduta dalla **notificazione al debitore del titolo in forma esecutiva e del precetto**” (art. 479 cpc)*

PRECETTO

Intimazione di adempiere, con l'avvertimento che, in mancanza, si procederà a esecuzione forzata (art. 480 cpc)

Il precetto diventa inefficace, se nel termine di 90 giorni dalla sua notificazione non è iniziata l'esecuzione

Le fasi del processo di espropriazione forzata

1. PIGNORAMENTO

necessario ad individuare e conservare l'elemento attivo del patrimonio del debitore

2. LIQUIDAZIONE

il bene pignorato deve essere trasformato in una somma di denaro

3. DISTRIBUZIONE

il ricavato deve essere distribuito tra i creditori.

1. Espropriazione forzata (riepilogo)

- fondamento giuridico → art. 2740 e 2910 codice civile
- presupposto dell'esecuzione forzata → possesso di un **TITOLO ESECUTIVO** che attesta che **il credito è certo, liquido ed esigibile**
- validità del titolo per l'esecuzione forzata → titolo munito di formula esecutiva (no per cambiali e scritture private autenticate)
- attività obbligatoria prima dell'avvio della procedura esecutiva → ***notifica al debitore***
- le fasi del processo di espropriazione forzata →
 - 1. pignoramento**
 - 2. liquidazione**
 - 3. distribuzione**

ESECUZIONE FORZATA IMMOBILIARE

Oggetto dell'espropriazione → beni immobili
come definiti dall'art. 812 del codice civile

sono inoltre pignorate le **PERTINENZE** e i **FRUTTI**

Diritti Ipotecabili (pignorabili)

Piena proprietà - Comproprietà (comunione) - Multiproprietà
Nuda proprietà - Usufrutto ordinario (vitalizio o a tempo determinato)
Diritto di superficie - Enfiteusi

Soggetti direttamente coinvolti nell'esecuzione

1. **Debitore** → proprietario immobile (anche per quota)
2. **Creditore** → di una somma di denaro

Nella procedura esecutiva il Debitore è definito **esecutato**

Vi sono 3 tipologie di creditori:

1. **creditore precedente**
2. **creditore intervenuto**
3. **creditore iscritto NON intervenuto**

Soggetti non direttamente debitori che possono subire l'esecuzione immobiliare

- il garante di un debitore
- il terzo acquirente dell'immobile ipotecato
- il comproprietario di un bene immobile di proprietà di un debitore esecutato (se il bene non è divisibile ed è portato a termine il giudizio di divisione)

Operatori di giustizia

Giudice dell'esecuzione (GE) → del luogo ove si trovano i beni

Cancelliere

Ufficiale giudiziario

Ausiliari del GE:

1. **esperto (CTU)** → per la valutazione del bene
2. **custode** → in sostituzione del debitore
3. **Incaricato delle pubblicità** (a Brescia)
4. **delegato alla vendita**

2. Esecuzione forzata immobiliare (riepilogo)

- oggetto → **beni immobili** (art. 812 c.c.)
- soggetti direttamente coinvolti nell'esecuzione immobiliare →
 1. debitore
 2. creditore
- altri soggetti coinvolti nell'E.I. →
 1. garante del debitore
 2. terzo acquirente immobile pignorato
 3. comproprietario bene immobile pignorato
- operatori di giustizia → giudice – cancelliere – ufficiale giudiziario
- ausiliari del G.E. → esperto - custode - incaricato pubblicità (a Brescia) - delegato

Avvio della procedura esecutiva: pignoramento

L'espropriazione forzata si inizia col pignoramento (art. 491 cpc)

Il pignoramento deve contenere l'invito rivolto al debitore ad effettuare
la **dichiarazione di residenza** o l'elezione di **domicilio**

In mancanza o in caso di irreperibilità → notifiche o comunicazioni
presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.

Il creditore procedente deve depositare in Conservatoria la **nota di trascrizione** con la **precisa individuazione** dei beni colpiti, che intende sottoporre a esecuzione

Avviso ai creditori iscritti

**Debbono essere avvertiti dell'espropriazione i creditori
che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione
risultante da pubblici registri (art. 498 cpc)**

**In mancanza della prova di tale notificazione, il giudice non può
provvedere sull'istanza di assegnazione o di vendita**

Istanza di vendita

Il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti con titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato

Il creditore che richiede la vendita (art. 567 cpc) deve allegare l'estratto del catasto, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate **nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento o un certificato notarile**

Nomina dell'esperto

Il G.E. nomina l'esperto convocandolo davanti a sé per prestare il giuramento e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori *(art. 498 cpc)* che non siano intervenuti

Compito dell'esperto è determinare **il valore di mercato dei beni pignorati e la redazione della relazione peritale (CTU)**

Ordinanza di vendita

All'udienza (569 cpc) le parti possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita, e debbono proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi

Se non vi sono opposizioni o se su di esse si raggiunge l'accordo delle parti comparse, **il GE dispone con ordinanza **la vendita****

E' questo il momento nel quale viene nominato il professionista **delegato alla vendita**

La delega delle operazioni di vendita (art. 591 bis c.p.c.)

Il GE, con l'ordinanza di vendita delega ad un notaio, a un avvocato ovvero a un commercialista, iscritti nei relativi elenchi di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice, il compimento delle operazioni di vendita

Con l'ordinanza il GE stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, le pubblicità, il luogo di presentazione delle offerte e ove si procede all'esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti

Tribunale Brescia: ordinanza vendita e delega art. 591 bis cpc

Vediamo un verbale di udienza ex art. 569 c.p.c. del Tribunale di Brescia, che contiene l'ordinanza di vendita e la delega

APERTURA VERBALE E RICHIESTA VENDITA

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Es. imm. n. _____

*Oggi 23 ottobre 2018 avanti al GOT dott.ssa Liana Zaccara è comparso
l'Avv. XX YY per il creditore procedente Banca ZZ.*

Ad ore 10,18 nessuno è comparso per il debitore.

L'Avv. XX YY chiede fissarsi la vendita

Tribunale Brescia: ordinanza vendita e delega art. 591 bis cpc

IL GIUDICE DISPONE LA VENDITA E FISSA IL PREZZO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Sentiti gli interessati, visto l'art. 591 bis c.p.c., dispone la vendita del compendio oggetto di pignoramento, come meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto estimatore, al valore d'asta di:

Lotto unico € 150.000,00

salvo diversa formazione dei lotti, rideterminata dal professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita, previa autorizzazione del G.E;

Tribunale Brescia: ordinanza vendita e delega art. 591 bis cpc

DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

...

*delega per le relative operazioni di vendita il Notaio _____
domiciliato presso ANPE Brescia affinché provveda al compimento delle operazioni
indicate nell'art. 591 bis c.p.c.*

autorizza

*il medesimo al ritiro del fascicolo, anche tramite persona di sua fiducia e sotto la sua
responsabilità, per le incombenze del caso ed alla predisposizione della certificazione
energetica anche mediante professionista di fiducia, qualora richiesto dall'aggiudicatario*

Tribunale Brescia: ordinanza vendita e delega art. 591 bis cpc

FISSAZIONE FONDO SPESE A FAVORE DEL DELEGATO ALLA VENDITA (A CARICO DEL CREDITORE PROCEDENTE)

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

...

dispone

che il creditore procedente e/o i creditori muniti di titolo esecutivo intervenuti nel procedimento, versino al notaio delegato, entro trenta giorni da oggi, la somma di euro 2.000,00 a titolo di anticipazione di fondo spese ex D.M. 227/2015; con avvertenza che in caso di mancato versamento del suddetto, il notaio delegato provvederà a rimettere gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti.

Tribunale Brescia: ordinanza vendita e delega art. 591 bis cpc

NOMINA DI AUSILIARIO PER LA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

nomina

ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. ausiliario legittimato alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, affinché proceda al caricamento dei dati relativi alle vendite degli immobili nonché alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza ...

dispone

la pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e relative fotografie e planimetrie

*la pubblicità sul quotidiano IL GIORNALE DI BRESCIA e sul giornale BRESCIAOGGI
(almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte)*

Tribunale Brescia: ordinanza vendita e delega art. 591 bis cpc

VENDITE DELEGATE CON MODALITA' NON TELEMATICA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

...

Dispone altresì

*che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con **modalità NON telematica** presso il Notaio Delegato, domiciliato ai fini della presente procedura presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, con le modalità indicate nel correlato avviso di vendita, ritenendosi allo stato la modalità telematica pregiudizievole per gli interessi dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura.*

Tribunale Brescia: ordinanza vendita e delega art. 591 bis cpc

COSTO DELLE PUBBLICITA' (A CARICO DEL CREDITORE PROCEDENTE)

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

...

Pone

a carico del creditore procedente e/o dei creditori muniti di titolo esecutivo intervenuti nel procedimento:

- le spese di pubblicità obbligatoria sul Portale delle Vendite Pubbliche → € 100,00 per singolo lotto per ogni esperimento di vendita
- le spese di pubblicità legale sul sito www.astegiudiziarie.it → € 100,00 + IVA per ogni esperimento di vendita
- le spese di pubblicazione di vendita IL GIORNALE DI BRESCIA e su Bresciaonline

Tribunale Brescia: ordinanza vendita e delega art. 591 bis cpc

NOMINA DEL CUSTODE E FONDO SPESE (A CARICO DEL CREDITORE PROCEDENTE)

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

...

Nomina

custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore esecutato, l'I.V.G. SO.C.CO.V. s.r.l. di Brescia, autorizzandolo sin d'ora a procedere all'apertura forzata del compendio ove necessario, avvalendosi dell'assistenza della forza pubblica o con l'ausilio di un fabbro.

Dispone che il procedente versi al custode nominato, entro trenta giorni dall'avviso di nomina la somma di € 500,00 oltre IVA a titolo di anticipazione fondo spese

Tribunale Brescia: ordinanza vendita e delega art. 591 bis cpc

ISTRUZIONI OPERATIVE AL DELEGATO ALLA VENDITA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

...

Fissa

il termine per l'espletamento delle attività delegate in 24 mesi da oggi dando facoltà al notaio di iniziare le operazioni relative alla delega immediatamente e prevedendo che nel termine indicato esperisca almeno tre tentativi di vendita, autorizzando ribassi del prezzo fino al 25%

Tribunale Brescia: ordinanza vendita e delega art. 591 bis cpc

ISTRUZIONI OPERATIVE AL DELEGATO ALLA VENDITA (2)

Il notaio delegato provvederà:

- a rimettere gli atti al G.E., in caso di esito negativo dei tre esperimenti di vendita*
- a depositare una relazione al G.E. nell'ipotesi di esito negativo del quarto esperimento di vendita (prezzo base precedente meno 30%)*
- a restituire gli atti al G.E. se anche il 5° esperimento ha esito negativo*

- a elaborare e comunicare il PDD e modificare per fondatezza delle osservazioni*
- a rimettere il fascicolo al G.E.*
 - per la decisione sulle contestazioni oppure*
 - per l'approvazione del PDD*

Dall'approvazione decorreranno i termini per le opposizioni

La attività delegate (art. 591 bis cpc)

- *determinazione del valore dell'immobile*
- *adempimenti articolo 570 (vendita senza incanto)*
- *alla **gara** tra gli offerenti e ai **provvedimenti relativi alla vendita***
- *a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina (per persona da nominare)*
- *sulla istanza di assegnazione*

- *alla fissazione del nuovo incanto*
- *alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alla cancellazione dei gravami*
- *alla formazione del progetto di distribuzione*
- *ad ordinare la restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari*

Ricorso al giudice dell'esecuzione - Art. 591-ter

Quando, nel corso delle operazioni di vendita, insorgono difficoltà, il professionista delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto.

Le parti e gli interessati possono proporre reclamo avverso il predetto decreto nonché avverso gli atti del professionista delegato con ricorso allo stesso giudice, il quale provvede con ordinanza; il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione.

Contro il provvedimento del giudice è ammesso il reclamo

IL DELEGATO DEVE VIGILARE SULLA PROCEDURA

Perché la procedura ottenga i migliori risultati è necessario che tutti i soggetti coinvolti (dal lato della giustizia) svolgano correttamente i propri compiti

il delegato alla vendita deve controllare e vigilare che tutta la procedura funzioni in modo corretto (questo vale anche per gli ausiliari del GE)

L'esperto (CTU) deve identificare i beni e ne deve attribuire il valore di mercato → una valutazione eccessiva può portare spreco di tempo e risorse per aste deserte

Il custode deve controllare lo stato dell'immobile, riscuotere i canoni di affitto, proporre e fare eseguire (se autorizzato) i necessari interventi, curare la liberazione dell'immobile, accompagnare i soggetti interessati a visitare l'immobile in funzione dell'acquisto → immobile non visionato o slogging non eseguito riducono i possibili interessati

3. AVVIO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA (riepilogo)

- pignoramento
- avviso ai creditori iscritti → senza **prova notifica** il giudice non può provvedere
- istanza di vendita → **allegare** certificato iscrizioni e trascrizioni **nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento**
- nomina dell'esperto → il CTU determina **il valore di mercato**
- ordinanza di vendita > nomina delegato alla vendita iscritto nei relativi elenchi
- Tribunale Brescia: ordinanza di vendita e delega 591 bis cpc → esame analitica
- ricorso al giudice dell'esecuzione - Art. 591-ter → quando insorgono difficoltà

L'ATTIVITÀ DEL DELEGATO PRESSO IL TRIBUNALE DI BRESCIA

Si possono suddividere in 4 distinte fasi
(ognuna delle quali è retribuita, in base all'art. 2 DM 227/15)

FASE 1 - *da conferimento dell'incarico a redazione dell'avviso di vendita*

FASE 2 - *dalla redazione dell'avviso di vendita e l'aggiudicazione o assegnazione*

FASE 3 - *trasferimento della proprietà*

FASE 4 - *distribuzione della somma ricavata*

Fase 1 da conferimento dell'incarico a redazione dell'avviso di vendita

VERIFICA DEL FASCICOLO

Al momento della nomina del delegato deve contenere i seguenti documenti (in formato cartaceo o elettronico):

- 1. Titolo esecutivo e precetto**
- 2. Atto di pignoramento**
- 3. Nota di trascrizione del pignoramento**
- 4. Istanza di vendita**
- 5. Documentazione ipocatastale o relazione notarile sostitutiva**
- 6. Notifica avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.**
- 7. Notifica avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.**
- 8. Iscrizione a ruolo**

Fase 1 da conferimento dell'incarico a redazione dell'avviso di vendita

VERIFICA DEL FASCICOLO

Il professionista, per operare il controllo, deve accedere al fascicolo SIECIC della procedura e stampare l'elenco degli eventi /documenti. Troverà le date di iscrizione a ruolo, del deposito dell'istanza di vendita, della documentazione ipocatastale e della trascrizione del pignoramento

Stampa lista eventi fascicolo Siecic

Procedura: 

Data evento	Descrizione	Data registrazione
13/04/2016	DEPOSITATA DA  DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile IN DATA 13/04/2016	14/04/2016
23/02/2016	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI  (PIGN.  /2016 DEL 18/02/2016) IN DATA 23/02/2016	24/02/2016
17/02/2016	EMESSO ATTO DI certificato di residenza debitore	18/02/2016
17/02/2016	DEPOSITATA DA  ISTANZA DI VENDITA IN DATA 17/02/2016, CONTRIBUTO UNIFICATO: Euro 278	18/02/2016
10/02/2016	ASSEGNATO AL GIUDICE 	10/02/2016
09/02/2016	ISCRITTO A RUOLO IL 09/02/2016	09/02/2016

Fase 1 da conferimento dell'incarico a redazione dell'avviso di vendita

Le verifiche sui documenti contenuti nel fascicolo

Il professionista delegato deve effettuare i seguenti controlli:

- 1. Verifiche sul pignoramento** → la precisa identificazione dei beni pignorati
→ la regolarità della notifica a tutti i debitori
- 2. Verifica dell'originale della nota di trascrizione del pignoramento** → Occorre
coincidenza tra dati catastali dell'immobile pignorato e pignoramento

Inoltre verificare se vi sono altri pignoramenti in calce alla nota di trascrizione

Fase 1 da conferimento dell'incarico a redazione dell'avviso di vendita

Le verifiche sui documenti contenuti nel fascicolo

Il professionista delegato deve effettuare i seguenti controlli:

3. Verifica della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva di trascrizione del pignoramento → verificare il titolo di provenienza del bene in capo al debitore e la continuità delle trascrizioni nei 20 anni precedenti la trascrizione del pignoramento, anche in relazione alla presenza di passaggi ereditari

Il bene pignorato deve essere pervenuto al debitore esecutato a seguito di una serie di atti dispositivi. Tutte le trascrizioni devono essere collegate tra di loro (verifica delle trascrizioni a favore e contro)

Fase 1 da conferimento dell'incarico a redazione dell'avviso di vendita

Le verifiche sui documenti contenuti nel fascicolo

Il professionista delegato deve effettuare i seguenti controlli:

4. Verifica della notifica dell'avviso ai creditori iscritti art. 498 c.p.c. → la relazione notarile sostitutiva permette di comprendere quali sono i creditori iscritti, ossia i creditori che vantano sui beni pignorati un diritto di prelazione

L'art. 498 c.p.c. impone che questi creditori siano avvertiti dell'espropriazione, mediante apposito avviso ed è pertanto necessario verificare innanzitutto se gli stessi sono intervenuti nel processo e, nel caso in cui ciò non sia ancora avvenuto, se gli stessi sono stati avvisati

Fase 1 da conferimento dell'incarico a redazione dell'avviso di vendita

Le verifiche sui documenti contenuti nel fascicolo

Il professionista delegato deve effettuare i seguenti controlli:

5. Verifica della notifica dell'avviso ai comproprietari art. 599 c.p.c. → il delegato deve verificare che il creditore pignorante abbia avvertito i comproprietari dei beni, la cui presenza si scopre dalla relazione notarile

Ricavare lo stato civile del debitore esecutato nel momento in cui lo stesso ha acquisito il bene pignorato (verificare se il coniuge è comproprietario)

L'esecutato è deceduto?

Fase 1 da conferimento dell'incarico a redazione dell'avviso di vendita

Le verifiche sui documenti contenuti nel fascicolo

Schema di controllo, con spunta:

	Verifica	Note
<input type="checkbox"/>	Nessuna differenza tra quanto è pignorato e quanto messo in vendita	
<input type="checkbox"/>	Verificata la proprietà ai RR. II. nel ventennio precedente	
<input type="checkbox"/>	L'esecutato non è coniugato e comunque il bene oggetto dell'esecuzione NON ricade nella comunione legale	
<input type="checkbox"/>	L'esecutato è deceduto	
<input type="checkbox"/>	Non ci sono cause di astensione da parte del delegato	

Fase 1 da conferimento dell'incarico a redazione dell'avviso di vendita

La verifica dei beni e il confronto con gli altri ausiliari

La lettura della relazione peritale è necessaria per comprendere i problemi che potrà avere la procedura e per confrontarsi eventualmente con **il CTU**, anche in relazione al prezzo di stima indicato

E' consigliabile che il delegato alla vendita effettui una visita, anche solo esterna, dell'immobile assegnatogli per la vendita e si confronti con **il custode** per comprendere le problematiche e le risultanze delle visite

Il Custode deve incassare i canoni, effettuare tempestivamente la disdetta dei contratti opponibili alla procedura (ossia registrati prima del pignoramento), mettere in sicurezza l'immobile e attivarsi al più presto lo slogging (per rendere più appetibile il bene ai soggetti interessati all'acquisto)

Fase 1 da conferimento dell'incarico a redazione dell'avviso di vendita

La verifica dei beni e il confronto con gli altri ausiliari

Il soggetto incaricato delle pubblicità le deve compiere regolarmente: sia sul portale delle vendite pubbliche che sui siti e quotidiani indicati. Sui siti devono essere riportati: ordinanza di vendita completa; avviso di vendita; perizia senza nomi; planimetrie e foto

Il confronto tra gli ausiliari è auspicabile e il controllo da parte del delegato in ambiti che apparentemente potrebbero essere di competenza di altri risponde all'esigenza di fluidità e regolarità dell'intera procedura

L'adempimento non corretto di un ausiliario si ripercuote sull'intera procedura e tutti i possono subirne le perdite

Fase 2: la vendita

Il delegato alla vendita redige l'avviso d'asta

- lo deposita telematicamente nel fascicolo
- tramite PEC invia avviso e ordinanza **Procedente**, con richiesta dati fatturazione
- notifica ordinanza di vendita e avviso d'asta ai **Creditori iscritti non intervenuti**
- richiede la residenza dei debitori esecutati al Comune di ultima residenza
- si rapporta con **Astegiudiziarie** e controlla le pubblicità effettuate
- notifica l'avviso al **debitore esecutato** presso il domicilio eletto o in Cancelleria

Fase 2: l'avviso di vendita

Premessa e richiamo alla delega

Descrizione del bene

Provenienza e passaggi nel ventennio

Regolarità edilizia

Modalità della vendita, prezzo e cauzione

Luogo della vendita e condizioni

Modalità di presentazione offerta e allegati

Termini per il pagamento del saldo prezzo

Modalità per chiedere la visita dell'immobile (stabilite dal custode)

Fase 2: il delegato alla vendita prepara la vendita

cura che il bene venga correttamente pubblicizzato

il custode raccoglie le richieste di visita e fa visitare il bene, ma il delegato vigila e cerca di coinvolgere il numero massimo di interessati possibile

fornisce informazioni agli interessati, sul bene, sulle modalità di partecipazione, sulle spese successive

il delegato invita sempre gli interessati a leggere la perizia e visitare l'immobile

assiste gli interessati per la compilazione delle offerte di acquisto

raccoglie le offerte di acquisto → busta anonima con poche indicazioni

Fase 2: la vendita senza incanto: partecipazione all'asta

1. CHI PUO' ASSISTERE ALL'ASTA? → le aste sono pubbliche, per cui tutti

2 CHI PUO' FARE OFFERTE? → chiunque, tranne il debitore (art. 571 c.p.c.)

3 CHI PUO' PARTECIPARE ALL'ASTA? →

a. chi ha sottoscritto la domanda, munito dei poteri

b. un avvocato per persona da nominare

c. un avvocato per conto del cliente

Nei casi b. e c. occorre procura data davanti al notaio

Fase 2: il delegato alla vendita organizza la vendita senza incanto

organizza e tiene l'udienza per la vendita del bene

se vi è un solo offerente valido assegna il bene

se vi sono più offerenti organizza la gara tra gli offerenti e assegna il bene

redige il “verbale di aggiudicazione” definitiva dell'immobile e concede termine ai creditori per il deposito delle note di precisazione del credito

se la vendita non viene eseguita, per mancanza di offerte, redige nuovo avviso d'asta a prezzo ribassato

Fase 2: la vendita senza incanto: analogica o telematica

- 1. VENDITA TRADIZIONALE (analogica) → partecipanti in aula**

- 2. VENDITA TELEMATICA**
 - a. asincrona → offerte solo telematiche in più giorni**

 - b. sincrona → offerte solo telematiche. Tempo più limitato e rilanci**

 - c. sincrona mista → offerte in aula e telematiche contemporanee**

Fase 2: svolgimento dell'asta tradizionale

1. **chiamare l'asta** → n. RG e bene (iniziare con 5 minuti di ritardo). Gli offerenti si possono avvicinare
2. **chiedere ai presenti** di mostrare documento e identificare la busta
- 3) **aprire tutte le buste**, controllare regolarità offerte e assegnare numero (siglare busta e offerta)
- 4) **spiegare** come funziona l'asta e risolvere eventuali dubbi
- 5) avviare la **gara**, partendo dall'offerta più alta (modalità rilanci)
- 6) **aggiudicare il bene** a chi fa il rilancio più elevato
- 7) rendere le **cauzioni** ai non aggiudicatari
- 8) completare il **verbale** di aggiudicazione

Fase 3: attività' da svolgere dopo la vendita

- a. apertura del conto corrente bancario → versamento assegno a cauzione**
- b. richiesta liquidazione imposte all'Agenzia delle entrate**
- c. calcolo importi da versare per spese, imposte e tasse di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, tenendo separati gli importi a carico della procedura e quelli a carico dell'aggiudicatario, al netto della cauzione versata**
- d. comunicare all'aggiudicatario l'importo da versare a saldo e le coordinate bancarie per il versamento sul conto dell'esecuzione e per il versamento ex art. 41 TUB al creditore fondiario (se richiesto)**

Fase 3: attività' da svolgere dopo la vendita (2)

- e. controllare che l'aggiudicatario effettui entro il termine il versamento del saldo prezzo e il versamento al creditore fondiario ex art. 41 TUB
- f. se non viene versato il saldo prezzo → presentare al G.E. istanza per la decadenza aggiudicatario e autorizzazione a trattenere la cauzione versata
- g. redigere la bozza del decreto di trasferimento
- h. nel caso di terreno, chiedere al Comune il CDU

Fase 3: attività' da svolgere dopo la vendita (3)

- i. depositare in Cancelleria il decreto di trasferimento, con allegati, per la firma del G.E. e la successiva registrazione con annotazione a repertorio**

- l. entro 60 giorni versare imposte e registrare il decreto di trasferimento all'ADE**

- m. pagare importi per la cancellazione dei gravami alla Conservatoria R.I.**

- n. chiedere alla Conservatoria Registri immobiliari la cancellazione dei gravami**

Fase 3: bozza decreto di trasferimento (1)

Intestazione

**TRIBUNALE DI BRESCIA
DECRETO DI TRASFERIMENTO
Procedura esecutiva n./17**

***promossa da
Banca ...***

Esecutato

contro

***(cognome) (nome), nato a il, cf, proprietario per la quota
intera degli immobili in Comune di, via, costituiti da:***

Fase 3: bozza decreto di trasferimento (2)

Descrizione bene

- **appartamento** posto al piano secondo, composto da ...
.... censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 27, mappale 29 sub. 5**, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale mq 95

Coerenze (confini)

Coerenze dell'appartamento: a nord

Diritti sulle parti comuni

Segue e compete all'immobile in premessa la proporzionale quota di comproprietà delle parti, spazi ed enti comuni del fabbricato condominiale ai sensi dell'art. 1117 cod. civ..

Fase 3: bozza decreto di trasferimento (3)

PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutato da XX YY, con atto di compravendita del, rep. n. del Notaio YY ZZ di, trascritto a Brescia in data 24/04/2006 ai nn. 949/532.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di non sono presenti pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Sulla base di quanto disposto dal decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016 all'art. 1 comma 1, non vi è obbligo di predisposizione e di allegazione dell'A.P.E. ai decreti di trasferimento emessi nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari.

Fase 3: bozza decreto di trasferimento (4)

PROVVEDIMENTO DI TRASFERIMENTO

Il G.E.,

*premesso che gli immobili pignorati sono stati aggiudicati all'udienza del **13/07/2018** per il prezzo di euro **40.000,00 (quarantamila/00)** a, nata a il, residente a, Via, cf, che ha versato la corrispondente somma nei modi e nei termini di cui all'ordinanza di vendita.*

TRASFERISCE

*la **quota intera** del diritto di proprietà dei suddescritti beni pignorati in favore della suindicata aggiudicataria, che ha dichiarato di essere di stato civile libera.
Le unità immobiliari vengono vendute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla L. 47/85, con tutte le relative ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive.*

Fase 3: bozza decreto di trasferimento (5)

ORDINE CANCELLAZIONE GRAVAMI

la cancellazione totale o limitatamente ai beni di cui innanzi delle seguenti formalità di trascrizioni pregiudizievoli, di iscrizioni e di eventuali altre aventi data anteriore al presente provvedimento:

1) Ipoteca volontaria iscritta a per l'importo di euro 80.000,00 (ottantamila/00) in data 24/04/2006 ai nn. 952/253 a favore della Banca, con sede in ... , cf e contro XX YY; cancellazione totale.

2) Pignoramento trascritto a in data 14/03/2017 ai nn. 484/690 a favore di Banca , con sede in ... , cf e contro XX YY; cancellazione totale.

Fase 3: bozza decreto di trasferimento (6)

INGIUNGE

al debitore esecutato, nonché a qualunque terzo senza titolo opponibile, di rilasciare gli immobili venduti liberi di persone e di cose all'aggiudicataria.

MANDA

il Professionista Delegato Dott. alla esecuzione delle formalità di registrazione ai sensi dell'art. 591 bis, comma III n. 11, c.p.c..

*Brescia, li
Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa*

Fase 4: la distribuzione della somma ricavata

In base all'ordinanza di vendita, il professionista delegato provvederà all'elaborazione del piano di riparto

comuniccherà il piano di riparto alle parti costituite

accoglierà eventuali osservazioni e modificherà il piano di riparto

**rimetterà il fascicolo al GE → in caso di osservazioni il GE deciderà
→ in assenza di osservazioni il GE approverà**

Fase 4: la distribuzione della somma ricavata

PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI RIPARTO (progetto di distribuzione)

Attività complessa e delicata, da svolgersi in modo rigoroso, partendo dall'esame note di collocazione del credito presentate dai legali dei creditori

effettuare una verifica precisa e puntuale delle somme e dei privilegi richiesti

attività già familiare a chi svolge attività di curatore fallimentare, con alcune particolarità che tengono conto dei beni venduti e dei creditori sui singoli lotti

Fase 4: la distribuzione della somma ricavata

Verifica conclusione di tutte le fasi precedenti, comprese le attività di custodia (sloggio)

Il delegato alla vendita ricontrolla l'intero fascicolo e verifica che tutte le attività svolte siano state correttamente eseguite, che tutti i decreti di trasferimento siano stati registrati, i gravami cancellati e le annotazioni effettuate

se le attività non sono concluse non si può presentare il piano di riparto

Fase 4: la distribuzione della somma ricavata

TENUTA DELLA CONTABILITA'

Il Delegato alla vendita tiene la contabilità della procedura e controlla che tutti i documenti di spesa siano regolarmente registrati

Documenti di spesa più frequenti:

Raccomandate ai debitori

Notifiche (bolli e diritti)

Chiesto il CDU al Comune? (marche e diritti)

Stampare estratti conto → **verificare la corrispondenza tra estratti conto e gli importi indicati in contabilità (accrediti e addebiti)**

Fase 4: la distribuzione della somma ricavata

VERIFICA DELLA LIQUIDAZIONE COMPENSI DEGLI AUSILIARI E SPESE

Verificare se ci sono nel fascicolo la liquidazione dei compensi e delle spese, relative a tutti i beni e a tutte le aste

- del CTU per la stima dei beni (acconto e saldo)**
- del soggetto incaricato delle pubblicità**
- del custode giudiziario (comprese spese per fabbro o altri interventi)**

E' stato nominato un legale per lo slogging, il recupero canoni o altro?

**Sono state pagate le cancellazioni dei gravami per tutti gli immobili?
(modelli F23 o F24)**

Fase 4: la distribuzione della somma ricavata

IL COMPENSO DEL DELEGATO ALLA VENDITA (DM 15/10/2015, N. 227)

Compenso se vengono svolte tutte le 4 fasi di attività

VALORE AGGIUDICAZIONE	COMPENSO
FINO A € 100.000	€ 4.000,00
FINO A € 500.000	€ 6.000,00
OLTRE € 500.000	€ 8.000,00

possibili maggiorazioni per vendita di più lotti e se il progetto di distribuzione riguarda più debitori. Spetta maggiorazione 10% per spese generali

Prima di predisporre il riparto il Delegato deve predisporre l'istanza di liquidazione del compenso, depositarla e ottenerne la liquidazione dal G.E.

Fase 4: la distribuzione della somma ricavata

FORMAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE (PDD)

A) Suddivisione per masse

se nella medesima procedura vi sono più immobili criterio

1 immobile = 1 massa

B) determinazione delle somme nette ricavate dai beni della massa

Sottrarre dal prezzo di aggiudicazione le spese sostenute dalla procedura (imposte, ecc.) e aggiungere i frutti civili riscossi (canoni di locazione, interessi)

Fase 4: la distribuzione della somma ricavata

FORMAZIONE PROGETTO DI DISTRIBUZIONE (PDD)

detrazione somme in prededuzione → spese per atti conservativi o di esecuzione sostenute nel medesimo giudizio di esecuzione in corso

Attribuzione ai creditori della massa in base all'ordine dei privilegi

1. crediti assistiti da privilegi speciali sugli immobili
2. crediti assistiti da ipoteca
3. crediti con **privilegio sussidiario** sugli immobili (art. 2776 c.c.)

Il tempo degli interventi per i creditori privilegiati e sussidiari è indifferente

4. crediti chirografari **tempestivi** → prima dell'udienza art. 569 cpc
5. crediti chirografari **tardivi** → dopo l'udienza art. 569 cpc

Fase 4: la distribuzione della somma ricavata

comunicazione del piano di riparto alle parti (debitore e creditori)

eventuali osservazioni o approvazione

modifica o conferma piano di riparto

Deposito piano tramite PCT e fascicolo al GE

→ in caso di osservazioni il **GE** *il provvede all'istruzione della causa (art. 512 cpc)*

→ in assenza di osservazioni il **GE** approverà

Fase 4: la distribuzione della somma ricavata

PAGAMENTI IN BASE ALL'APPROVATO PDD

Una volta approvato, il delegato alla vendita darà esecuzione al PDD, effettuando i pagamenti ai creditori, sulla base delle modalità di pagamento dagli stessi indicate

Terminati i pagamenti, il delegato chiederà la chiusura del conto bancario intestato alla procedura

ISTANZE E RELAZIONI

relazione iniziale → entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita

(riportare in modo schematico le attività svolte. se il Delegato ha esaminato il fascicolo, il rapporto darà conto degli aspetti principali di tale controllo)

relazioni periodiche → ogni sei mesi presentare una relazione dell'attività svolta

Quando si rende necessario, il delegato presenterà istanze o relazioni straordinarie

relazione finale → depositare entro 10 gg da comunicazione approvazione PDD

rendiconto finale → fascicolo con rendiconto entrate e uscite e
documentazione contabile e bancaria in originale

GESTIONE DELLA PROCEDURA CON SW GESTIONALE

Gestire le esecuzioni immobiliari significa, da un punto di vista burocratico, esaminare, produrre e archiviare tanti documenti. Poter generare in automatico buona parte della documentazione e gestirla in modo organizzato costituisce un modo corretto per approcciarsi all'incarico



Esecuzioni Immobiliari
SOFTWARE GESTIONALE

Software per la gestione on-line, organizzata ed automatizzata, delle esecuzioni immobiliari.

ESECUZIONI IMMOBILIARI

software gestionale

Il sistema permette la gestione organizzata ed automatizzata on line degli incarichi affidati dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale ai professionisti ausiliari della procedura.



esecuzioni@ateneoweb.com



0523-1656774 - Dalle ore 9:00 alle 12:00



<https://www.ateneoweb.com/speciale-esecuzioni-immobiliari.html>





con il patrocinio



Grazie per l'attenzione