

**ADEMPIMENTI DEL DELEGATO**  
**NELLE PROCEDURE**  
**ESECUTIVE IMMOBILIARI**  
*Versione 2016*

*A cura di*

**Dott.ssa Elena Carli**

**e**

**Dott. Massimo Cambi**

NOTA DEGLI AUTORI

Il presente manuale rappresenta la risultanza degli studi e delle conoscenze degli Autori, anche in considerazione del fatto che, molte delle casistiche affrontate, presentano posizioni discordi nella dottrina e nella giurisprudenza sia di merito che di legittimità, nonché nelle prassi dei Tribunali.

Si è cercato di fare un quadro della disciplina delle Esecuzioni Immobiliari, vista dalla parte del Professionista Delegato, facendo particolare riferimento alla prassi del Tribunale di Firenze. Pertanto, coloro che operano su differenti Tribunali sono caldamente invitati a tenere conto di tali specificità.

Il Manuale risulta aggiornato ai recenti interventi legislativi ed in particolare al D.L. 83/2015 (conv. con mod. in L. 147/2015), nonché alla “nuova delega di vendita” ed alle “Linee Guida del Tribunale di Firenze per la chiusura anticipata del processo esecutivo”, emanate dal G.E. in conseguenza di detto intervento legislativo.

Si evidenzia, altresì, che la “delega” può subire modificazioni nel tempo per cui è opportuno sempre fare particolarmente attenzione al contenuto della propria.

*Aggiornamento della presente edizione al 28.11.2016*

---

*La presente pubblicazione è destinata all'utilizzo da parte dei singoli operatori del diritto, che hanno le più ampie facoltà per l'utilizzo del manuale a titolo esclusivamente personale di lavoro e di studio.*

*Ad eccezione di detta modalità di utilizzo, sono riservati tutti i diritti di riproduzione e di adattamento totale o parziale e con qualsiasi mezzo.*

*Eventuali utilizzi diversi da quello autorizzato, potranno avvenire solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata dagli Autori.*

## **PRECISAZIONI INIZIALI**

- N.B. – OGNI RIFERIMENTO A FAC-SIMILI E/O ALLEGATI SONO REPERIBILI SUL SITO [www.fallimento.it](http://www.fallimento.it) NELLA RUBRICA “ESECUCIONI IMMOBILIARI”

- **PROCESSO CIVILE TELEMATICO** - IL FASCICOLO DELLE ESECUCIONI IMMOBILIARI È TELEMATICO, PER CUI TUTTI I DEPOSITI E LE COMUNICAZIONI IN CANCELLERIA SONO EFFETTUATI A MEZZO PCT

(Si segnala che per le procedure di divisione il PCT non risulta al momento utilizzabile perciò i depositi devono essere effettuati in formato cartaceo)

Per le comunicazioni da indirizzare ai legali del creditori procedente, degli intervenuti e dell'esecutato costituito si consiglia l'uso della PEC

- IL PROFESSIONISTA DELEGATO DEVE FORMARE UN **FASCICOLO CARTACEO** CON TUTTI I DOCUMENTI ORIGINALI DI ATTI, VERBALI, ECC. PRODOTTI DURANTE IL PROPRIO MANDATO, CHE DOVRÀ ESSERE DEPOSITATO IN CANCELLERIA ALL'ULTIMAZIONE DELL'INCARICO

- **SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI**: SI RICORDA CHE LA CASSAZIONE HA PIÙ VOLTE STATUITO CHE GLI ADEMPIMENTI DEL PROCESSO ESECUTIVO SONO SOGGETTI ALLA SOSPENSIONE FERIALE EX ART. 1 DELLA L. 7 OTTOBRE 1969 N. 742.

(Si invita a fare particolare attenzione sulla presenza di opinioni divergenti in merito all'applicabilità della sospensione feriale alla decorrenza di alcuni termini: ad es. pubblicità, versamento del saldo prezzo)

- ORMAI DA TEMPO, CON L'ORDINANZA DI VENDITA IL G.E. PROVVEDE A NOMINARE IL **CUSTODE GIUDIZIARIO** (I.V.G. DI FIRENZE) A CUI SONO CONFERITI VARI COMPITI, TRA CUI:

- ✓ AMMINISTRAZIONE DEI BENI PIGNORATI;
- ✓ DISDETTA DA CONTRATTI DI LOCAZIONE, SE ESISTENTI;
- ✓ GESTIONE VISITE DEGLI INTERESSATI;
- ✓ ESECUZIONE DEL RILASCIO DEI BENI ESECUTATI (compito non più a carico degli aggiudicatari, salvo espressa richiesta da parte degli aggiudicatari);

- **DURATA** - LA DELEGA HA LA DURATA DI DUE ANNI E SEI MESI, **PROROGABILI**. IN DETTO LASSO DI TEMPO IL PROFESSIONISTA DOVRÀ TENERE ALMENO QUATTRO VENDITE.

□ ALTRE CARATTERISTICHE DELLA **DELEGA**:

- ✓ VENDITE DA EFFETTUARE SOLO NELLA FORMA DELL'**ASTA SENZA INCANTO** (non ritenendo sussistenti i presupposti di cui all'art. 569, co. III, cpc per la vendita con incanto):
- ✓ **NON PREVISTO IL PAGAMENTO RATEALE** DEL PREZZO EX ART. 574 CPC

**RELAZIONI**

Il D.L. 59/16 (L. 102/16) ha modificato l'art. 16-bis, co. 9 sexies, D.L. 179/12 (l. 221/12) introducendo l'obbligo per il professionista delegato di redigere dei **Rapporti Riepilogativi** dell'attività svolta, e precisamente:

- **iniziale** - entro 30 gg. da notifica ordinanza di vendita;
- **periodici** - con cadenza semestrale da deposito relazione iniziale;
- **finale** - entro 10 gg. da approvazione progetto di distribuzione.

**GLI ADEMPIMENTI INDICATI NELLE SUCCESSIVE PARTI I, II E III DEVONO ESSERE EFFETTUATI ENTRO 120 GG. DALLA COMUNICAZIONE DELLA DELEGA**

\* \* \* \* \*

### **PARTE I: ADEMPIMENTI PRELIMINARI**

- ❑ VERIFICARE EVENTUALI CAUSE DI ASTENSIONE EX ART. 51 C.P.C. (NON È PREVISTA UN'ACCETTAZIONE ESPLICITA)
- ❑ PRELEVARE TELEMATICAMENTE I DOCUMENTI FACENTI PARTE DEL FASCICOLO
- ❑ PRELEVARE DALLA CANCELLERIA IL FASCICOLO D'UFFICIO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO ALLO SCOPO DI ESTRARRE COPIA DEGLI ATTI NECESSARI, SOLO NEL CASO CUI NON SIA INTERAMENTE TELEMATICO
- ❑ RESTITUIRE IL FASCICOLO IN CANCELLERIA (nei 5 gg. successivi)
- ❑ RICHIEDERE AL LEGALE DEL CREDITORE PROCEDENTE GLI ESTREMI NECESSARI PER L'EMISSIONE DELLE FATTURE (SPESE PUBBLICITÀ E ONORARI DELEGATO)
- ❑ RICHIEDERE L'ACCONTO PREVISTO NELLA DELEGA, QUALE ANTICIPO DOVUTO DAL CREDITORE PROCEDENTE, AI SENSI DEL D.M. 913/99; NEL CASO DI MANCATO PAGAMENTO NEI TERMINI:
  - richiesta a legali degli intervenuti per richiedere se intendano surrogarsi al procedente e pagare detto acconto;
  - in caso di esito negativo, riferire al G.E.

Nota: si evidenzia che i creditori procedenti sono solitamente gli Istituti di Credito, che sono abbastanza "lenti" nel pagamento delle notule, pertanto si consiglia di non essere troppo precipitosi e di effettuare dei solleciti prima di restituire il fascicolo

## **PARTE II: ADEMPIMENTI ANTECEDENTI LA VENDITA**

- ❑ VERIFICARE ATTENTAMENTE CHE IL G.E. NELLA DELEGA NON ABBA ASSUNTO APPOSITI PROVVEDIMENTI SULLA VENDITA (AD ES.: ESCLUSIONE DI UN LOTTO DALLA VENDITA, FISSAZIONE APPOSITO PREZZO, ECC.)
- ❑ EFFETTUARE “IMMEDIATAMENTE” LA PUBBLICAZIONE SULLA “VETRINA IMMOBILIARE PERMANENTE”
  - INVIARE A GESTORE PUBBLICITÀ, PERIZIA, PLANIMETRIE, FOTO
  - ACCERTARSI RISPETTO PRIVACY IN DETTI DOCUMENTI
- ❑ VISIONARE ATTENTAMENTE IL FASCICOLO E LA PERIZIA (SE VI SONO CARENZE, CHIEDERE CHIARIMENTI E/O INTEGRAZIONI AL C.T.U. OPPURE INFORMARE IMMEDIATAMENTE IL G.E.)
- ❑ VALUTARE SE EFFETTUARE SOPRALLUOGO (CONSIGLIATO, ANCHE SE NON PREVISTO NELLA DELEGA)

Nota: se non fosse stato nominato il custode, valutare se chiederne la nomina al G.E.

- ❑ VERIFICARE, IN BASE A DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE, CERTIFICAZIONE NOTARILE E RELAZIONE C.T.U., LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI QUALE RISULTANTE PRESSO I RR.II.

Nota: ipotesi di decesso dell'esecutato:

- avvenuto dopo la data di trascrizione del pignoramento: non ha rilevanza (infatti nel decreto di trasferimento il bene viene trasferito dal *de cuius* all'aggiudicatario);
- avvenuto prima della data del pignoramento: è necessario verificare chi sono gli eredi, in quanto il pignoramento deve essere effettuato nei confronti degli stessi;
- 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 G.E. apposita “Istanza di accertamento dell'erede”, per evitare la mancanza di continuità delle trascrizioni;
- inviare comunicazione all'Agenzia delle Entrate qualora non risulti presentata dichiarazione di successione per l'immobile oggetto di vendita ai fini dell'intervento con il privilegio ex art. 2772, ult. co., c.c.

- ❑ VERIFICARE LO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO, SE PERSONA FISICA: IN PARTICOLARE, SE È CONIUGATO, ACCERTARSI CHE IL BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE NON RICADA NELLA COMUNIONE LEGALE. IN QUESTO CASO, (SE L'ESECUZIONE NON È INIZIATA ANCHE NEI CONFRONTI DEL CONIUGE) INFORMARE IMMEDIATAMENTE IL G.E.
- ❑ CONTROLLARE LE ISCRIZIONI RISULTANTI DAI RR.II.

Nota 1: 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, pertanto è opportuno che siano "risolti" prima della vendita.

Nota 2: In caso di più pignoramenti dello stesso bene o su quote di esso, quelli successivi al primo dovranno confluire in un'unica esecuzione. Pertanto, ove il Delegato ne avesse notizia, deve informare prontamente il G.E..

Nota 2-bis: Se ci sono dei pignoramenti a cui non ha fatto seguito procedura esecutiva, occorre adoperarsi per cancellare detto gravame.

- ❑ VERIFICARE, SULLA BASE DI QUANTO RISULTA DAGLI ATTI PRESENTI NEL FASCICOLO, L'AVVENUTO AVVISO EX ART. 498 C.P.C. A TUTTI I CREDITORI ISCRITTI E NON INTERVENUTI (PER LE DIVISIONI ANCHE AI COMPROPRIETARI EX ART. 599 C.P.C.)

Nota: informare il G.E. per qualsiasi differenza riscontrata rispetto al pignoramento onde evitare cause di nullità della vendita.

- ❑ VERIFICARE NOTIFICA ORDINANZA DI VENDITA AI MEDESIMI SOGGETTI EX ART. 569 ULT.CO. C.P.C.
- ❑ ADEMPIMENTI IN CASO DI OCCUPAZIONE SEGNALATA IN PERIZIA

Nel caso in cui il bene sia dato in locazione, i canoni sono acquisiti dalla procedura e devono essere versati su un libretto giudiziale; l'adempimento è a carico del custode che ha l'onere di incassare e versare su apposito libretto.

Il professionista delegato non è invece tenuto a provvedere agli adempimenti fiscali relativi al contratto di affitto (es. versamento dell'imposta di registro).

VERIFICARE SE I TITOLI SONO OPPONIBILI AL PIGNORANTE (CONTRATTO CON DATA CERTA - ART. 2704 C.C. - ANTERIORE AL PIGNORAMENTO OPPURE A CANONE IRRISORIO - ART. 2923 COMMA III C.C.)

VERIFICARE CHE IL CUSTODE GIUDIZIARIO ABBA PROVVEDUTO AD EFFETTUARE GLI ADEMPIMENTI DI DISDETTA DA EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE (O COMUNQUE DI GODIMENTO) E DI RILASCIO DEI BENI, OVE ESISTENTI.

Nota: seppur in presenza di contratto di locazione anteriore al pignoramento, ogni eventuale intervento sullo stesso (rinnovo, proroga, revisione canone, ecc.) è inopponibile al pignorante ed all'aggiudicatario.

IN CASO DI PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA DI ABITAZIONE AL CONIUGE NON ESECUTATO INFORMARE IL G.E. (VDS. CASS. 7776/2016: se assegnazione casa coniugale è successiva a iscrizione ipoteca, l'immobile può essere pignorato. Creditore ipotecario che abbia acquistato diritto in forza di atto iscritto anteriormente a trascrizione del provvedimento di assegnazione può far vendere l'immobile coattivamente come libero).

### **PARTE III: PREDISPOSIZIONE DELLA VENDITA**

❑ DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore è determinato in base alla perizia e all'occupazione o meno del bene (è sempre opportuno verificare l'effettiva occupazione da parte di terzi, sia nel caso di occupazione con titolo opponibile, sia nel caso di occupazione senza titolo).

N.B.: attenzione a eventuale diversa indicazione del GE contenuta nel verbale di 1° udienza (ovvero nel corpo della delega)

❑ VERIFICA PERIODICA DELLO STATO DELL'IMMOBILE

✓ verificare prima di ogni tentativo di vendita con il custode (I.V.G) l'evoluzione dello stato dell'immobile. In caso di variazioni dello stato di occupazione è necessario valutare se ciò incide sulla determinazione del prezzo base d'asta (esempio: in perizia il C.T.U. applica decurtazione sul prezzo base d'asta per occupazione senza titolo; successivamente, per vari motivi a seguito di ordine di rilascio del G.E., l'immobile non è più occupato; pertanto, il delegato dovrà escludere la decurtazione applicata al prezzo)

✓ verificare periodicamente con il C.T.U. eventuali modifiche alla destinazione urbanistica dei terreni

❑ VERIFICARE IL REGIME TRIBUTARIO DI VENDITA DELL'IMMOBILE. IN CASO DI VENDITA SOGGETTA AD IVA, NEI CASI IN CUI SI RICADA IN UNA FATTISPECIE PER CUI RISULTA ESERCITABILE L'OPZIONE PER L'APPLICAZIONE DELL'IVA EX ART. 10, CO. I, N. 8-TER, DPR 633/72 PROCEDERE COME SEGUE:

○ INVITARE L'ESECUTATO AD ESERCITARE L'OPZIONE IVA (SE COSTITUITO, TRAMITE PEC AL LEGALE, ALTRIMENTI TRAMITE PEC O RACCOMANDATA);



- DARE TERMINE PRECISO PER ESERCIZIO OPZIONE, CON AVVISO CHE IN CASO DI MANCATA RICEZIONE DICHIARAZIONE DI OPZIONE LA CESSIONE SARÀ EFFETTUATA IN REGIME DI ESENZIONE IVA (VEDI FAC-SIMILE)

Nota: la richiesta dovrà essere riformulata prima di ogni tentativo di vendita

- REDIGERE L'AVVISO DI VENDITA - VEDI FAC-SIMILE

Contenuto minimo dell'avviso: in base al disposto degli artt. 569, 570 e 571 c.p.c., in particolare dovrà essere indicato:

- **prezzo base**
  - **offerta minima**, pari al prezzo base ridotto di un quarto
  - importo **rilancio** minimo in caso di gara (almeno il 3% se prezzo base d'asta inferiore a euro 200.000, almeno il 2% per prezzi base superiori);
  - **cauzione** da versare in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto;
- ✓ Specificare che l'aggiudicatario dovrà versare deposito spese in esito al conteggio dell'Agenzia delle Entrate

- ◆ IPOTESI DEL MUTUO FONDIARIO:

Se il creditore procedente o uno degli intervenuti è parte di un mutuo fondiario (con ipoteca di 1° grado), occorre indicare nell'avviso di vendita quanto previsto dal D.Lgs. 385/93 (vedi apposita sezione dell'avviso di vendita) - L'indicazione non è facoltativa, ma obbligatoria.

In deleghe successive a luglio 2016: è previsto che fondiario abbia depositato precisazione del credito aggiornata e coordinate bancarie che consentano all'aggiudicatario il pagamento nei tempi previsti (si consiglia di sollecitare creditore fondiario a fornire tali dati prima possibile).

- ◆ INDICARE NELL'AVVISO L'EVENTUALE POSSIBILITÀ DI PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO CON RICORSO A FINANZIAMENTO CON IPOTECA DI PRIMO GRADO SULL'IMMOBILE (ART. 585, ULTIMO COMMA, C.P.C.)
- ◆ INDICARE CHE L'OFFERTA È IRREVOCABILE E CHE ESSA DEVE AVERE UN CONTENUTO MINIMO:
  - ✓ generalità offerente;
  - ✓ dati identificativi del bene

- ✓ prezzo offerto
  - ✓ documento identità
  - ✓ richiesta agevolazioni fiscali
  - ✓ dichiarazione di essere edotto su...
- ◆ CONTENUTO ULTERIORE DELL'AVVISO: indicare
- ✓ la classificazione energetica dell'immobile, c.d. A.P.E., solo se redatto
  - ✓ che tutte le attività, che ai sensi di legge, devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E., saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio (o nel luogo da lui indicato);
  - ✓ che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il delegato e custode;
  - ✓ che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella C.T.U.;
  - ✓ se gli immobili siano da considerarsi **liberi o occupati**;
- NOTA: anche nel caso in cui il bene sia occupato dal debitore è opportuno non inserire nell'estratto di vendita "... è da ritenersi libero", in quanto la procedura di rilascio può essere di non brevissima durata. È opportuno scrivere: "occupato dall'esecutato e pertanto da ritenersi giuridicamente libero";
- ✓ per i **terreni**: la destinazione urbanistica risultante dal certificato di cui al DPR 30/2001;
  - ✓ **REGOLARITÀ URBANISTICA**, nonché le notizie di cui agli artt. 46 e 40 della L. 47/1985 e successive modificazioni. Indicare se vi sono profili tali da determinare nullità e se l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 30/2001 e 40 della L. 47/1985;
  - ✓ se sull'immobile oggetto dell'asta gravino trascrizioni o iscrizioni non suscettive di cancellazione con il decreto di trasferimento.
- NOTA: si fa presente che è vietata la sub-delega delle operazioni di vendita.
- DEPOSITARE AVVISO DI VENDITA TRAMITE P.C.T.
  - IN OCCASIONE DELLA PRIMA VENDITA (E SOLO PER QUESTA) NOTIFICARE L'AVVISO DI VENDITA AI CREDITORI ISCRITTI EX ART. 498 C.P.C. CHE NON SIANO INTERVENUTI E DEPOSITARE COPIA DELL'AVVENUTA NOTIFICA IN CANCELLERIA

- ❑ PRIMA DI EFFETTUARE LA PUBBLICITÀ COMUNICARE, A MEZZO RACCOMANDATA A/R O TRAMITE P.E.C., COPIA DELL'AVVISO AI LEGALI DEL CREDITORE PROCEDENTE E DEGLI INTERVENUTI, E:
  - invitarli ad intervenire all'asta;
  - comunicare il termine (10 giorni prima dell'incanto) per depositare domanda di assegnazione ex art. 588 c.p.c.
  
- ❑ EFFETTUARE LA PUBBLICITÀ PRESCRITTA, SECONDO QUANTO INDICATO NELLA DELEGA. SI RICORDA CHE, SALVO ORDINANZA DEL G.E. RIFERITA A TUTTE LE PROCEDURE IN ESSERE, IL DELEGATO DEVE FARE SEMPRE ED ESCLUSIVO RIFERIMENTO ALLA PROPRIA DELEGA
  - ✓ EFFETTUARE L'AFFISSIONE DELL'AVVISO DI VENDITA ALMENO 90 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE O PER L'INCANTO (ART. 490 C.P.C.) (N.B. l'art. 490 cpc prevede 45 gg., la delega 90)
  - ✓ EFFETTUARE LA PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA SUI SITI INTERNET E SUI QUOTIDIANI INDICATI NELLA DELEGA NEI TERMINI IN ESSA INDICATI (90gg. previsti nella delega, 45 dalla legge)

NOTA: alla pubblicità su Internet allegare perizia, foto e planimetrie senza "dati sensibili" (Legge Privacy). Si precisa che i dati catastali non sono considerati dati sensibili
  
- ❑ RICHIEDERE CHE LE FATTURE RELATIVE ALLA PUBBLICITÀ SIANO:
  - intestate al creditore procedente
  - rimesse allo studio del legale

## PARTE IV: ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA VENDITA

- ❑ RICEZIONE DI EVENTUALI ISTANZE DI ASSEGNAZIONE
- ❑ RICEZIONE DELLE OFFERTE:
  - ✓ IN BUSTA CHIUSA CON LA CAUZIONE, ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE PREVISTO NELL'AVVISO DI VENDITA

NOTA: al ricevimento annotare sulla busta i seguenti dati (art. 571 c.p.c.):

Deposito effettuato dal  
Sig. \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_ alle ore \_\_, \_\_  
Identificazione a mezzo:  
carta d'identità n° \_\_\_\_\_  
rilasciata da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
Professionista delegato: \_\_\_\_\_  
Udienza esame delle offerte: \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_

- ❑ PROCEDERE ALLA VENDITA SENZA INCANTO<sup>1</sup>:
  - ✓ ESAME OFFERTE PERVENUTE E DELIBERAZIONE SULLE STESSE (EFFICACI O INAMMISSIBILI IN BASE A LEGGE ED ORDINANZA)
  - ✓ in presenza di una sola offerta valida:
    - il bene può essere aggiudicato all'offerente, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base;
    - se offerta è inferiore, il bene è aggiudicato all'offerente se non ci sono istanze di assegnazione e il delegato **non ritenga vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita** (art. 572 cpc)
  - ✓ in presenza di più offerte valide (art. 573 c.p.c.):

---

<sup>1</sup> **L'UDIENZA È PUBBLICA?** La questione è dibattuta. A nostro avviso non si vedono ragioni valide per impedire la partecipazione a qualunque interessato. In ogni caso procedere come segue:

- inserire sempre nel verbale i nominativi dei presenti (di solito accompagnatori degli offerenti);
- i rilanci devono essere fatti unicamente dagli offerenti e solo loro "intervengono" nel corso dell'udienza (possono liberamente consultarsi con i loro accompagnatori ma senza che questi ultimi interloquiscano con il Delegato e gli altri offerenti);
- se qualcuno contravviene a dette regole viene fatto allontanare

- il delegato invita gli offerenti a una gara sull'offerta più alta (riportare nel verbale se gli offerenti intendono partecipare o meno alla gara);
  - se nessuno degli offerenti dichiara di partecipare alla gara, deve essere individuata l'offerta migliore in base a prezzo offerto, cauzioni prestate, forme, modi e tempi di pagamento nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta; in caso di ulteriore parità prevale l'offerta presentata per prima;
  - se gli offerenti aderiscono alla gara, si procede partendo dall'offerta migliore come sopra individuata (che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente);
  - per l'aggiudicazione valgono le regole precedenti:
    - se il prezzo offerto in esito alla gara (o quella della migliore offerta in mancanza di gara) è pari o superiore al prezzo base, il bene è aggiudicato;
    - se detto prezzo è inferiore il bene è aggiudicato solo se non vi sono istanze di assegnazione
- ❑ REDIGERE SEMPRE IL VERBALE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA<sup>2</sup> (ANCHE IN CASO DI MANCANZA DI OFFERTE) – VEDI ALLEGATI
- ❑ COMUNICARE L'ESITO DI OGNI INCANTO TRAMITE DEPOSITO DEI VERBALI DI VENDITA E/O AGGIUDICAZIONE
- ❑ IN MANCANZA DI OFFERTE, O COMUNQUE IN CASO DI MANCATA VENDITA, PREDISPORRE NUOVO AVVISO DI VENDITA, SALVO CASI DI ESTINZIONE ANTICIPATA

\*\*\*\*\*

- ❑ DEPOSITO DELLA CAUZIONE SU LIBRETTO DI DEPOSITO GIUDIZIARIO INTESATATO ALL'ESECUTATO (A FIRENZE – UFFICIO POSTALE DI FIRENZE 20 – VIA CARLO ALFIERI DI SOSTEGNO N.3):
- ❑ ISCRIVERE IL LIBRETTO PRESSO LA CANCELLERIA.

ENTRO IL TERMINE PREVISTO DALL'AVVISO DI VENDITA:

- ❑ RICEVERE IL SALDO PREZZO

---

<sup>2</sup> CONSEGNA DEL VERBALE: a nostro avviso il delegato NON deve consegnare il verbale delle operazioni di vendita a nessuno. Deve solo depositarlo con il PCT. Chi è interessato ad averne copia (ad esempio, aggiudicatario che deve richiedere finanziamento ipotecario) può rivolgersi in Cancelleria e richiederne copia conforme.

- REDIGERE IL VERBALE DI SALDO PREZZO (IN BOLLO ORDINARIO)
- VERIFICARE EVENTUALE VERSAMENTO AL CREDITORE FONDIARIO
- EFFETTUARE IL VERSAMENTO SUL LIBRETTO GIUDIZIARIO

OPPURE

- COMUNICARE AL G.E. IL MANCATO VERSAMENTO DEL RESIDUO PREZZO

NOTA: il libretto giudiziario é utile iscriverlo ma non depositarlo in cancelleria fino al versamento del saldo prezzo.

\*\*\*\*\*

- CASI/SITUAZIONI PARTICOLARI

- ✓ CESSAZIONE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA, OVE SIA STATA CONSEGUITA SOMMA SUFFICIENTE AL PAGAMENTO DI TUTTI I CREDITI E DELLE SPESE (ART. 504 C.P.C.)

Nota: tale situazione può generarsi in presenza di vendita di più lotti. Informare prontamente il G.E.

- ✓ AGGIUDICAZIONE PER PERSONA DA NOMINARE (ART. 579-583 C.P.C.)

Nota: il delegato riceve la dichiarazione di nomina, con il deposito del relativo mandato, entro tre giorni dall'incanto di aggiudicazione

- ✓ ASSUNZIONE DI DEBITI DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO (ART. 508 C.P.C.)

Nota 1: l'aggiudicatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti (es. subentro nel mutuo ipotecario), liberando il debitore. In tal caso, si dovrà darne atto nel decreto di trasferimento.

Nota 2: nel caso di subentro dell'aggiudicatario in un debito ipotecario (o qualora l'aggiudicatario sia un creditore ipotecario), il Delegato può autorizzare l'aggiudicatario a versare un saldo prezzo inferiore, sufficiente al pagamento delle spese e degli altri creditori capienti

- ✓ DOMANDE DI ASSEGNAZIONE PER SÉ O A FAVORE DI TERZO (ART. 588 E SS. C.P.C.)

Nota: ogni creditore può presentare domanda di assegnazione in caso di mancanza di offerte; in tal caso, il delegato:

- procede con l'assegnazione dei beni pignorati al richiedente;
  - fissa un termine entro il quale debitore e altri creditori possano far pervenire le proprie osservazioni;
  - in esito a tale termine, fissa la scadenza entro la quale l'assegnatario dovrà versare:
    - il saldo prezzo (pari alle spese di esecuzione più i crediti con diritto di prelazione anteriore, oppure pari al prezzo dell'incanto andato deserto se questo è superiore – art. 506 c.p.c.);
    - l'eventuale conguaglio (nel caso in cui non vi siano altri intervenuti e altri creditori iscritti – art. 589, co. 2, c.p.c.)
- ✓ MANCATO VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO (ART. 587 C.P.C.)
- Il G.E. dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa
  - Successivamente, il Delegato procede ad indire nuovo esperimento di vendita al medesimo prezzo base dell'asta precedentemente aggiudicata
  - Se il prezzo ricavato dalla successive vendite (sommato alla cauzione persa) è inferiore a quello dell'incanto precedente, il Delegato deve informare il G.E. per gli opportuni provvedimenti

\*\*\*\*\*

- ❑ IN CASO DI ESITO NEGATIVO FISSARE NUOVA VENDITA SENZA INCANTO SALVO IPOTESI DI RIMESSIONE ATTI AL G.E.:
  - prezzo base d'asta scende sotto euro 15.000;
  - sono stati effettuati quattro/cinque tentativi infruttuosi (verificare singole deleghe)

N.B. Attenzione alle ipotesi di rimessione degli atti al G.E. in base a istruzioni delle "Linee Guida"

- ❑ RICHIEDERE STATO OCCUPAZIONE E NUM. VISITE IMMOBILE A CUSTODE
- ❑ PER VENDITE CON IVA, RIPETERE RICHIESTA OPZIONE IVA AD ESECUTATO





- ❑ PRESENTARE AL G.E. IL DECRETO DI TRASFERIMENTO CON LA PRETASSAZIONE, IL MODELLO F23 PAGATO E MARCA DA BOLLO DI EURO 4,13 (DIRITTI DI CRONOLOGICO);
- ❑ DOPO CHE IL DECRETO DI TRASFERIMENTO È FIRMATO DAL G.E. SCANNERIZZARE L'ORIGINALE (CON TUTTI GLI ALLEGATI) ED INVIARLO NUOVAMENTE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER LA REGISTRAZIONE DEFINITIVA (IL TERMINE DI LEGGE È DI 20GG. DALLA FIRMA, MA È OPPORTUNO PROCEDERE QUANTO PRIMA)
- ❑ RITIRARE IN CANCELLERIA LA REGISTRAZIONE DEFINITIVA COMUNICATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

E' opportuno fare un copia informale del decreto per consegnarla all'aggiudicatario allo scopo di consentirgli il rispetto dei termini ex art. 46 DPR 380/01 per eventuali sanatorie urbanistiche

- ❑ EFFETTUARE LA COMUNICAZIONE "CESSIONE FABBRICATO" ART. 12 D.L. 59/78 (OBBLIGO ABOLITO DAL D.L. 13.5.2011 N. 70 – ART. 5 – COMMA 1 – LETTERA D) – MA RESTA VALIDO PER GLI EXTRA-COMUNITARI

Nota: l'obbligo decorre dalla data di consegna. Poiché a consegnare è il custode occorre coordinarsi al meglio

\*\*\*\*\*

- ❑ EFFETTUARE TRASCRIZIONE E VOLTURA DEL DECRETO FIRMATO DAL G.E. PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO COMPETENTE ENTRO 30GG. DALLA DATA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

PRESENTARE:

- COPIA CONFORME DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO (copia da rendere conforme a cura dello stesso delegato)<sup>3</sup>
- F23 RELATIVO AL PAGAMENTO DELLA TASSA IPOTECARIA CON VOLTURA, IMPOSTA DI BOLLO, ECC. (ALCUNE SOMME POSSONO ESSERE PAGATE ANCHE IN CONTANTI);
- RICHIESTA DI TRASCRIZIONE (REDATTO MEDIANTE PROGRAMMA "NOTA" O "UNIMOD" SCARICABILE DAL SITO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it))

---

<sup>3</sup> **FAC-SIMILE ATTESTAZIONE:** Il sottoscritto Professionista Delegato Dott./Avv. \_\_\_\_\_ attesta, ex art. 16 bis, comma 9-bis, D.L. 179/2012 convertito in legge 221/2012 come introdotto dal D.L. 90/2014, che la presente copia analogica è estratta dal fascicolo informatico ed è conforme all'originale presente nello stesso

RITIRARE:

- NOTA DI TRASCRIZIONE

- EFFETTUARE CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI (PIGNORAMENTI, ISCRIZIONI IPOTECARIE, ECC.)

Occorre richiedere in cancelleria dichiarazione di mancata opposizione dopo 20gg. da trascrizione decreto di trasferimento.

Altri atti quali ad esempio preliminari, domande, ecc., non possono essere cancellati con il decreto di trasferimento.

N.B.: in caso di vendita con ricorso a mutuo ipotecario da parte dell'aggiudicatario, occorre presentare congiuntamente il decreto di trasferimento con la trascrizione del mutuo ipotecario -- Mettersi d'accordo con il notaio

\*\*\*\*\*

- IN CASO DI VENDITA SOGGETTA AD I.V.A. (SENZA REVERSE CHARGE) PROVVEDERE AI RELATIVI ADEMPIMENTI

Nota Importante: si vedano le risoluzioni 16.05.2006 n. 62 e 19.06.2006 n. 84 nonché il documento redatto dal Consiglio Nazionale (documenti riportati nel sito)

Il versamento dell'Iva incassata deve essere effettuato secondo due modalità a seconda della situazione dell'esecutato (R.M. 19/06/2006 n.84/E):

1) se l'esecutato è reperibile, l'imposta va versata mediante modello F24, utilizzando i codici tributo ordinari relativi all'iva (si consiglia il codice di versamento mensile);

2) se l'esecutato è irreperibile, il versamento va fatto utilizzando il codice tributo 6501: per anno di riferimento si deve indicare l'anno di vendita dell'immobile. Si consiglia di compilare il "codice atto", inserendo il numero della procedura esecutiva.

Se l'esecutato è fallito, si consiglia di contattare il Curatore per la numerazione della fattura che sarà emessa dal professionista delegato che poi la trasmetterà per PEC allo stesso Curatore.

## PARTE VI: LA FASE FINALE

- ❑ RICHIEDERE AI CREDITORI LE NOTE RIEPILOGATIVE DEI LORO CREDITI ENTRO IL TERMINE PREVISTO DALL'ORDINANZA DI DELEGA (30GG. DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO)
- ❑ ASSEGNARE AI CREDITORI TERMINE PRECISO PER IL DEPOSITO
- ❑ LE PRECISAZIONI ANDRANNO DEPOSITATE IN PCT

Nota: In caso di mancata risposta da parte del creditore, il progetto andrà redatto facendo riferimento agli importi indicati negli atti di pignoramento o di intervento.

\*\*\*\*\*

- ❑ ULTIMATE LE ATTIVITÀ (CON LE CANCELLAZIONI) PREDISPORRE E DEPOSITARE IL RENDICONTO DELLA PROCEDURA, NONCHÉ LA RICHIESTA DI LIQUIDAZIONE DEL PROPRIO COMPENSO E DELLE SPESE - (VEDI FAC-SIMILI)

N.B.: il mandato di pagamento del Delegato verrà emesso solo dopo il deposito del progetto di distribuzione

\*\*\*\*\*

- ❑ VERIFICARE CON LA CANCELLERIA L'AMMONTARE EFFETTIVO DELLE SOMME DEPOSITATE SUI LIBRETTI GIUDIZIARI DA DISTRIBUIRE

Nota: è un'operazione opportuna perché possono esservi più libretti, possono essere state acquisite somme a titolo diverso oltre alla vendita (conversione, cauzioni acquisite, locazioni, ecc.), possono essere stati effettuati pagamenti a vario titolo (spese cancellazioni gravami, custode, acconti al fondiario, ecc.)

- ❑ REDIGERE IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE E IL DETTAGLIO DELLE SPESE ED ONORARI DEI LEGALI (LIQUIDARE LE SPESE COME RICHIESTE, SALVO MIGLIOR VALUTAZIONE DEL G.E.)

Se progetto è complesso, è opportuno inviare progetto a creditori per una verifica prima del deposito.

- ❑ EFFETTUARE IL DEPOSITO DI:
  - PROGETTO DI DISTRIBUZIONE ENTRO 60GG. DA TERMINE ASSEGNATO AI CREDITORI

- FASCICOLO CARTACEO DEL DELEGATO CON TUTTI GLI ORIGINALI IN CANCELLERIA

Nota: l'attività del delegato si ritiene terminata con questi depositi.

- ❑ INVIARE COPIA DEL PROGETTO A CREDITORI CON MODALITA' INDICATE NELLA DELEGA
- ❑ DOPO CHE IL G.E. HA LIQUIDATO IL COMPENSO:
  - ✓ RICHIEDERE IN CANCELLERIA IL MANDATO PER RITIRARE DAL LIBRETTO GIUDIZIARIO LE SOMME LIQUIDATE AL DELEGATO PER COMPENSO E SPESE ED EMETTERE FATTURA INTESTATA ALL'ESECUTATO PER LA PARTE DEL COMPENSO A CARICO DELLA PROCEDURA
  - ✓ EMETTERE FATTURA INTESTATA ALL'AGGIUDICATARIO PER LA PARTE DEL COMPENSO A SUO CARICO E RICHIEDERNE IL PAGAMENTO
- ❑ PARTECIPARE ALL'UDIENZA PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Nota: il delegato non ha l'obbligo di essere presente all'udienza che il G.E. fisserà per la discussione e l'approvazione del progetto di distribuzione. É comunque opportuno che sia presente soprattutto se ritiene che siano necessari chiarimenti in relazione ad eventuali problemi che potessero insorgere.

\*\*\*\*\*

- ❑ IN PROSSIMITÀ DELLA SCADENZA DELLA DELEGA (ALMENO 2 MESI PRIMA) CHIEDERNE LA PROROGA CON ISTANZA MOTIVATA CON INDICAZIONE DI:
  - attività svolta;
  - in caso di meno di 4 tentativi di vendita effettuati, indicarne le ragioni

\* \* \* \*

## **LINEE GUIDA PER CHIUSURA ANTICIPATA PROCESSO ESECUTIVO**

### **1) - CHIUSURA ANTICIPATA PROCESSO ESECUTIVO QUANDO**

- a) valore bene pignorato (o quota) stimato meno di euro 15.000
- b) impossibile conseguire ragionevole soddisfacimento pretese creditorie, per presenza seguenti condizioni:
- CTU aveva espresso giudizio di non appetibilità bene sul mercato;
  - nonostante ciò, sono stati effettuati due tentativi di vendita deserti;
  - custode e delegato non hanno ricevuto richieste;
  - immobile liberato da occupanti senza titolo o morosi;
  - esecuzione sospesa fino a due anni e poi altro tentativo di vendita deserto;
  - creditore non ha argomentazioni valide per continuazione esecuzione.

### **2) - DELEGATO RIMETTE ATTI AL G.E. QUANDO:**

- a) esperiti quattro tentativi senza esito e immobile liberato da occupanti senza titolo o morosi;
- b) su richiesta del creditore, esecuzione già sospesa viene riattivata e vengono esperiti altri tentativi di vendita infruttuosi. in tal caso se prezzo base scende sotto euro 80.000 occorre verificare che prezzo base non sia inferiore a:
- spese già sostenute + 15% credito ipotecario (o in mancanza, 15% del totale dei chirografari)

In tali casi, delegato deve presentare relazione con:

- spese sostenute;
- vendite effettuate;
- parere su ragione che potrebbero aver ostacolato la vendita;
- relazione custode su:
  - liberazione immobile
  - presenza di interessamenti
  - elementi utili a reperimento acquirenti