



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI  
AREA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Vademecum per lo svolgimento delle esecuzioni immobiliari ad  
uso dei professionisti delegati**

**Sommario**

PARTE PRIMA: INDICAZIONI GENERALI .....	4
1. La delega: la natura dell'attività del professionista .....	4
2. I poteri riservati al G.E. ....	5
3. I controlli preliminari del G.E. antecedenti la delega.....	7
4. I controlli preliminari del delegato .....	8
5. L'attività del professionista delegato – aspetti procedurali.....	9
5.1) In generale.....	9
5.2) Il fascicolo dell'esecuzione e il deposito degli atti.....	10
5.3) Le notificazioni e comunicazioni in corso di procedimento .....	10
6. Deontologia .....	12
PARTE SECONDA: LA VENDITA DELEGATA.....	14
1. Adempimenti preparatori alla vendita .....	14
2. L'avviso di vendita .....	14
2.1) Descrizione sintetica dell'immobile nell'avviso di vendita .....	14
2.2) Prezzo base di vendita dell'immobile.....	16
2.3) Luogo di svolgimento delle operazioni di vendita.....	17
2.4) Informazioni riguardanti lo stato di occupazione e la custodia .....	17
2.5) Pubblicità della vendita .....	18
3. Partecipazione alla vendita giudiziale.....	20
3.1) Chi può partecipare alla vendita giudiziale .....	20
3.2) L'offerta telematica: nodi critici.....	22
4. Svolgimento dell'udienza.....	24
4.1) Richiesta di terzi di assistere in via telematica alle vendite .....	24
4.2) Presenza/mancata comparizione dei creditori .....	25
4.3) Verifiche preliminari sull'ammissibilità dell'offerta .....	25
4.4) Verbale delle operazioni di vendita.....	26

4.5) Deliberazione sull'unica offerta e gara tra gli offerenti (Art. 572 c.p.c. - Art. 573 c.p.c.) .....	26
4.6) Proclamazione dell'aggiudicatario .....	27
4.7) Irrevocabilità dell'offerta: casi in cui l'offerta può essere ritirata .....	27
4.8) Vendita con incanto e assegnazione forzata: rinvio .....	28
5. Incidenti durante le operazioni di vendita .....	28
5.1) Premessa .....	28
5.2) Rinuncia agli atti esecutivi (art. 629 c.p.c.).....	29
5.3) Sospensione concordata del processo (art. 624-bis) .....	29
5.4) Rinvio della vendita (art.161-bis disp. att.) .....	30
5.5) Conversione del pignoramento (art. 495 c.p.c.).....	31
5.6) Mancata comparizione dei creditori (art. 631 c.p.c.): rinvio.....	31
5.7) Omissione delle pubblicità indicate nell'ordinanza di delega .....	32
5.8) Chiusura anticipata del processo esecutivo (art. 164 bis disp. att. c.p.c.: "Infruttuosità dell'espropriazione forzata") .....	33
5.9) Opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi .....	34
6. Versamento del prezzo e delle spese di trasferimento.....	35
6.1) Premessa .....	35
6.2) Termine di pagamento del saldo prezzo .....	35
6.3) Decadenza dell'aggiudicatario .....	36
6.4) Versamento del prezzo al creditore fondiario (art. 41 T.U.B.).....	36
6.5) Versamento del prezzo mediante finanziamento ipotecario (art. 585 c.p.c.).....	37
6.6) Assunzione del debito ipotecario (art. 508 c.p.c.) .....	38
6.7) Limitazione del versamento del prezzo da parte del creditore ipotecario (art. 585 c.p.c.) .....	39
6.8) Versamento rateale del prezzo.....	39
6.9) Versamento del fondo spese a seguito dell'aggiudicazione.....	39
6.10) Dichiarazione 'antiriciclaggio' (art. 22 D.Lgs 231/2007 - art. 585 c.p.c.).....	40
PARTE TERZA: .....	40
IL DECRETO DI TRASFERIMENTO E GLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI .....	40
1. Contenuto del decreto di trasferimento: elementi necessari.....	40
1.1) Parti del trasferimento .....	41
1.2) Identificazione del bene venduto.....	44
1.3) Ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli .....	48
1.4) Acquisto con finanziamento ipotecario ex art. 585 c.p.c. ....	51
1.5) Tassazione, agevolazioni .....	52
1.6) Ordine di liberazione.....	52
2. Deposito telematico della bozza del decreto di trasferimento e degli allegati .....	53

2.1) Premessa .....	53
2.2) Busta denominata "Minuta decreto di trasferimento" .....	53
2.3) Busta denominata "Deposito semplice" .....	56
3. Registrazione, pagamento delle imposte e richiesta copia .....	57
PARTE QUARTA: .....	59
IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE .....	59
1. Premessa .....	59
2. Individuazione delle singole masse .....	60
3. Determinazione delle somme nette ricavate.....	61
4. Detrazione delle somme da distribuire in prededuzione .....	62
5. Collocazione dei crediti privilegiati sugli immobili .....	62
6. Collocazione dei crediti ipotecari .....	63
7. Collocazione sussidiaria dei crediti privilegiati .....	66
8. Collocazione dei crediti chirografari tempestivi .....	67
9. Collocazione dei crediti chirografari tardivi .....	67
PARTE QUINTA: .....	67
RAPPORTI RIEPILOGATIVI E CHIUSURA DELLA PROCEDURA .....	67
1) I rapporti riepilogativi .....	67
1.1) Le fonti.....	67
1.2) Indicazioni operative dell'Area esecuzioni e modulistica .....	69
2. Nota di deposito e chiusura della procedura.....	70

## Introduzione

L'entrata in vigore della "Riforma Cartabia" e la formazione dell'elenco di cui all'art.179 *ter* c.p.c. hanno reso non solo opportuna, ma, anche, ineludibile la revisione dei modelli utilizzati dai giudici del Tribunale di Asti addetti alle Esecuzioni Immobiliari.

Parimenti sentita è stata l'esigenza di compendiare in una sorta di testo unico, aggiornato alla Riforma, le linee guida per i Professionisti delegati alle operazioni di vendita, esigenza scaturita dalla trasformazione della uniformità da valore condiviso (e codificato dal C.S.M. nelle "buone prassi") a principio normato.

Inequivocabile è, in tal senso, l'attuale prescrizione al G.E. di predisporre, a beneficio dei professionisti delegati, il "modello" dell'avviso di vendita (art. 570, comma 2 ,c.p.c. e art.173 *quater u.c. disp att c.p.c.*) e i "modelli" dei rapporti riepilogativi (art. 591 *bis*, comma 14, ultima parte, c.p.c.). Sullo stesso solco si muove l'obbligo per il G.E. di "vigilare sul regolare e tempestivo svolgimento

delle attività delegate e sull'operato del professionista delegato", impartendo allo stesso le opportune "direttive" (art. 591 bis comma 11 c.p.c), il cui mancato rispetto può essere sanzionato con la sostituzione del professionista delegato, dalla quale può, a sua volta, derivare la sospensione e, nei casi più gravi, la cancellazione dall'elenco (cfr. norma citata in combinato con l'art.179 ter comma 10 disp att c.p.c.).

Il presente *Vademecum*, che riprende in larga parte l'analogo lavoro elaborato dal Presidente e dai giudici della Sezione seconda del tribunale di Torino ed è stato predisposto in collaborazione con una qualificata rappresentanza di professionisti delegati espressi dai Consigli dell'Ordine di ciascuna categoria, intende rispondere alla condivisa esigenza di certezza e organicità delle prassi codificate del Tribunale di Asti.

Per ovvie ragioni di sintesi e chiarezza, l'elaborato non tratterà della vendita con incanto, modalità contemplata come residuale dal codice di rito e comunque non più utilizzata dai giudici dell'Area esecuzioni nella delega delle operazioni di vendita.

Il *Vademecum* fa seguito alle Convenzioni che il tribunale di Asti ha stipulato il 26 febbraio 2025 con la Società Astalegale.net Spa ed il 2 marzo 2025 con la Società Aste Giudiziarie Inlinea spa per la gestione delle vendite telematiche e per il servizio di pubblicità legale delle vendite giudiziarie, Convenzioni successivamente approvate dal Ministero della Giustizia in data 19 giugno 2025.

Tramite le Convenzioni ed il *Vademecum* si auspica di rendere maggiormente rapida ed efficiente la gestione delle procedure esecutive immobiliari trattate dal nostro Tribunale

## **PARTE PRIMA: INDICAZIONI GENERALI**

### **1. La delega: la natura dell'attività del professionista**

Sino alla legge n. 302/98 le funzioni del giudice dell'esecuzione (d'ora in avanti anche il "G.E.") avevano una doppia natura:

- a) la prima, di tipo autorizzativo in senso stretto, di valenza essenzialmente giuridica e volta ad accertare il corretto incardinamento della procedura e l'assenza di situazioni ostative alla sua prosecuzione;
- b) la seconda direttamente connessa con la vendita del bene pignorato (e, quindi, di carattere più prettamente tecnico/economico), dovendo il G.E. procedere alle operazioni di vendita propriamente dette.

La legge n. 302/98 e, poi, le leggi successive hanno attribuito ai professionisti (notai, avvocati e commercialisti) un segmento del procedimento esecutivo per espropriazione in precedenza interamente di competenza del G.E.: l'introduzione dell'art. 591-bis c.p.c. e la sostanziale attribuzione al delegato dell'intera fase di liquidazione hanno comportato una complessiva ridefinizione della figura del G.E. e dei suoi compiti, ora maggiormente incentrati sulla **direzione e sul controllo** del corretto andamento della procedura più che sul diretto compimento dei singoli atti esecutivi.

L'interpretazione trova fondamento nel testo e nel complessivo impianto dell'art. 591-bis c.p.c. (nel testo modificato dalle leggi del 2005, nonché dal D.L. 193/2009, dal D.L. 83/2015 e, da ultimo, sostituito dal D.Lgs. 149/22) che demanda al professionista "*il compimento delle operazioni di vendita*" e disciplina con notevole dettaglio le singole attribuzioni necessarie allo svolgimento dell'incarico.

In altri termini, non è necessario che il G.E. determini nella propria ordinanza il contenuto della delega con riferimento agli specifici compiti e poteri, poiché il contenuto e i limiti dei poteri del delegato risultano direttamente dalla legge.

L'attività delegata **non ha carattere meramente esecutivo**, anche perché ciò avrebbe per effetto di snaturarne la funzione deflattiva del carico di attività del giudice. Al contrario, ricevuta la delega, il professionista procede autonomamente alle operazioni indicate nell'art. 591-bis c.p.c. – ovviamente nel rispetto della legge – assumendo direttamente e sotto la sua responsabilità le decisioni del caso. *Ad Es.*: determina il valore dell'immobile, decide sulla validità delle offerte e/o istanze di partecipazione presentate, fissa gli ulteriori esperimenti di vendita se il primo non ha esito fruttuoso, provvede sulle istanze di assegnazione ex artt. 590-591 c.p.c., autorizza l'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c. e così via.

Quanto detto si desume pienamente dall'art. 591-ter c.p.c. secondo cui "*quando nel corso delle operazioni di vendita insorgono difficoltà, il professionista delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione*". In altri termini, il delegato *può* (e non *deve obbligatoriamente*) rivolgersi al G.E. se gli si presentano questioni difficili; evidentemente il delegato utilizzerà questo potere nel caso in cui non sia in grado e/o non ritenga opportuno risolvere da solo la questione.

È naturalmente fatto salvo il potere del G.E. di impartire, a sua discrezione, nell'ordinanza di delega oppure in seguito, disposizioni restrittive e/o direttive al professionista delegato.

## **2. I poteri riservati al G.E.**

Alcune attività continuano a **spettare al G.E. anche in caso di delega**. Queste sono, essenzialmente:

- 1) l'emissione del decreto di trasferimento (artt. 586 e 591-bis c.p.c.);

2) l'ordinanza di decadenza dell'aggiudicatario per il caso di inadempimento, adempimento tardivo o parziale all'obbligo di versare il residuo prezzo (art. 587 c.p.c., richiamato dall'art. 574 c.p.c. in materia di vendita senza incanto);

3) le pronunce in materia di conversione del pignoramento (peraltro il termine per la proposizione dell'istanza coincide oggi con l'udienza in cui è disposta la vendita o la delega al professionista delle operazioni di vendita;

4) la confisca della cauzione all'iscritto all'incanto che ha omesso di partecipare all'incanto

(art. 580 c.p.c.);

5) la confisca della cauzione all'offerente in aumento di quinto, nel caso in cui nessuno degli offerenti in aumento abbia partecipato alla gara (art. 584 c.p.c.);

6) la sospensione del processo a seguito di opposizione (art. 624 c.p.c.) oppure in base a istanza concorde delle parti e la successiva eventuale revoca della sospensione (art. 624-bis c.p.c.);

7) l'amministrazione giudiziaria (art. 593 c.p.c.: istituto desueto e di fatto mai applicato);

8) l'estinzione del processo e la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

Accanto a queste attività che istituzionalmente spettano al G.E., l'art. 591-bis c.p.c. (nel testo aggiornato dal D.Lgs 149/2022) riserva al G.E. alcuni ulteriori poteri che si innestano direttamente sull'attività del delegato.

In particolare, nell'ordinanza di delega il G.E. deve stabilire:

- 1) il termine finale per il completamento delle operazioni delegate che l'Area esecuzioni ha indicato in 24 mesi dalla comunicazione dell'ordinanza che dispone la vendita: nel caso in cui il termine venga a scadenza senza che le operazioni siano state ancora ultimate il delegato dovrà restituire gli atti alla cancelleria, unitamente ad una breve relazione informativa al G.E. con l'indicazione delle operazioni compiute, di quelle da compiersi e dello stato di avanzamento della procedura, richiedendo contestualmente la proroga del termine senza interrompere le operazioni in corso o fissate per una data successiva alla scadenza del termine;
- 2) lo svolgimento, entro il termine di un anno dall'emissione dell'ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre, secondo i criteri stabiliti dall'art. 591, II comma c.p.c.;
- 3) le modalità di effettuazione della pubblicità;
- 4) il luogo di presentazione delle offerte d'acquisto e il luogo ove si procede all'esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti (e alle operazioni dell'eventuale incanto);

5) il c/c bancario o postale su cui devono essere depositate le somme versate dall'aggiudicatario e, s'intende, le altre somme di pertinenza della procedura esecutiva (come le cauzioni confiscate ex artt. 580, 584 e 587 c.p.c.).

Si ritiene inoltre opportuno che nell'ordinanza di delega sia contenuta:

- 1) la precisazione che, di regola, il delegato non può delegare a propria volta l'incarico ricevuto;
- 2) la precisazione che, in caso di contemporanea pendenza di istanza ex art. 508 o 585 c.p.c. e di richiesta ex art. 41 T.U.B. da parte del fondiario, il delegato sarà tenuto a rimettere gli atti e a relazionare il G.E., indicando la fase in cui versa la vendita, la *timeline* di presentazione delle due istanze sopra indicate e le posizioni assunte da tutti i creditori titolati;
- 3) la precisazione che il delegato deve depositare la relazione finale e la chiusura del conto corrente a saldo zero: la chiusura del conto corrente deve avvenire con celerità al fine di evitare la maturazione di interessi passivi; in sede di relazione finale dovrà darsi atto (con la produzione della relativa documentazione) di tutti adempimenti finali del delegato, propedeutici alla chiusura della procedura esecutiva.

### **3. I controlli preliminari del G.E. antecedenti la delega**

L'ordinanza con la quale il G.E., provvedendo sull'istanza di vendita, delega a un professionista le operazioni di vendita, presuppone essenzialmente che siano già stati verificati i seguenti aspetti:

- 1) validità formale del titolo esecutivo ed eventuali adempimenti necessari in caso di decreto ingiuntivo emesso nei confronti del consumatore (si rinvia nel dettaglio al punto 4);
- 2) validità formale del pignoramento e della nota di trascrizione e inesistenza di altri pignoramenti anteriori (non cancellati né riuniti) sul medesimo bene;
- 3) competenza dell'ufficio giudiziario;
- 4) deposito dell'istanza di vendita e della documentazione ipotecaria e catastale (o del certificato notarile sostitutivo);
- 5) notifica ai creditori iscritti o sequestranti e ai comproprietari degli avvisi rispettivamente previsti dagli artt. 498 c.p.c., 158 disp. att. c.p.c. e 599 c.p.c.;
- 6) assenza di opposizioni o di altri elementi ostativi alla prosecuzione del procedimento;
- 7) appartenenza del bene pignorato all'esecutato e continuità delle trascrizioni, alla cui verifica sono preordinati sia il deposito del certificato catastale e dei certificati delle trascrizioni e iscrizioni nell'ultimo ventennio (art. 567 c.p.c.), sia l'attività dell'esperto nominato dal G.E. prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita.

#### 4. I controlli preliminari del delegato

I controlli e le valutazioni del giudice non sono naturalmente a prova di errore: può accadere, ad es., che il precedente sia privo di titolo esecutivo, sia stato omesso un avviso necessario ex artt. 498 o 158 disp. att. c.p.c., a seguito di migliori verifiche presso la Conservatoria dei registri immobiliari l'immobile risulti in proprietà (o gravato di diritti reali a favore) di terzi non pignorati etc. Se ricorre una situazione siffatta, il delegato ha il dovere di darne pronta segnalazione al G.E., mediante lo strumento del ricorso ex art. 591-ter.

In particolare, vista la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 9479/2023 e verificate le ricadute che la stessa può comportare sul **titolo esecutivo** portato da decreto ingiuntivo non opposto (e non motivato sulla non abusività delle clausole del contratto sottostante) ottenuto da soggetto qualificabile come "professionista" (*"persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario"*) nei confronti di soggetto potenzialmente qualificabile come "consumatore" (*"persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, professionale eventualmente svolta"*), è necessario che i professionisti delegati, qualora la questione non sia già stata trattata dal G.E.:

1. verifichino se il titolo esecutivo azionato dal creditore precedente o da un creditore intervenuto sia un decreto ingiuntivo con le caratteristiche sopra indicate;
2. in caso di positivo accertamento, o qualora per dirimere la questione siano necessarie integrazioni istruttorie:
  - a) provvedano a formalizzare senza indugio ricorso ex art. 591 ter c.p.c. al G.E. per il compimento delle opportune verifiche e per l'eventuale comunicazione al debitore dell'avviso della facoltà di proporre opposizione tardiva ai sensi dell'art. 650 c.p.c.;
  - b) sospendano le operazioni di vendita o assegnazione dell'immobile, tranne nel caso in cui oltre al credito oggetto del ricorso ex art. 591 ter cpc, vi siano uno o più creditori (precedente e/o intervenuti) muniti di titolo esecutivo privo delle descritte criticità (dovendo in tal caso proseguire le operazioni di vendita o assegnazione).

Si richiama inoltre l'attenzione sulla verifica da parte del delegato **dell'appartenenza dell'immobile** pignorato all'esecutato, il che implica che *"attraverso i documenti indicati dall'art. 567 comma 2 c.p.c. deve acclararsi che dai registri immobiliari risulti trascritto l'acquisto del bene a favore dell'esecutato e non risultino contro di lui trascrizioni successive, anteriori al pignoramento, relative*

*ad atti che abbiano comportato la dismissione del diritto assoggettato ad espropriazione" (Cass. 10 novembre 1993 n. 11090).*

In particolare, il delegato è tenuto a segnalare al G.E. la mancanza della **continuità delle trascrizioni** nel ventennio che il giudice non abbia già rilevato incaricando il creditore di procedere agli adempimenti necessari a sanarla.

Il delegato non è tenuto di regola ad eseguire visure ipotecarie e catastali, potendo fare riferimento alla documentazione depositata e alla relazione dell'esperto: ulteriori ricerche dovranno essere svolte solo per risolvere questioni problematiche eventualmente emergenti da tale relazione e, in ogni caso, prima della redazione della bozza del decreto di trasferimento, per consentire la cancellazione di tutte le formalità "successive alla trascrizione del pignoramento" ai sensi dell'art. 586, comma 1 c.p.c.

## **5. L'attività del professionista delegato – aspetti procedurali**

### **5.1) In generale**

L'art. 591-bis c.p.c., nell'individuare il contenuto dell'attività del delegato, rinvia continuamente alle norme che, nel codice di rito, disciplinano la fase della vendita, senza e con incanto.

V'è infine una norma di portata generale e di chiusura, contenuta nel terzo comma, secondo cui *"nell'avviso di cui all'articolo 570 è specificato che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di cui al primo comma"*. In altri termini, il professionista delegato assorbe e unifica nella sua figura:

- a) le attività, a contenuto più o meno latamente decisorio, altrimenti spettanti al giudice;
- b) le attività d'ordine e di verbalizzazione che spettano al cancelliere e al personale di cancelleria. Da tali elementi testuali può chiaramente evincersi che il procedimento avanti al delegato è stato strutturato, dal punto di vista procedurale, ricalcando il modello dell'espropriazione immobiliare davanti al G.E., con una sostanziale analogia tra le attività dell'uno e dell'altro.

In particolare, il generico richiamo alle operazioni di vendita implica che alle udienze di comparizione delle parti avanti al G.E. corrispondano, nella procedura delegata, delle **"comparizioni"** davanti al professionista che – pur non potendo essere definite vere e proprie "udienze" – ne mantengono comunque, nella sostanza, struttura e funzione.

Analoghe considerazioni valgono per le decisioni che il professionista deve adottare nel corso della procedura: esse, infatti, non rivestono la forma – ordinanza o decreto – dei provvedimenti del giudice,

ma di fatto, pur trattandosi di semplici "atti", secondo la definizione contenuta nell'art. 591-ter c.p.c., ne condividono contenuto e finalità.

### **5.2) Il fascicolo dell'esecuzione e il deposito degli atti**

Per le deleghe conferite dal **1° ottobre 2022** non si dovrà ritirare il fascicolo cartaceo.

La consultazione del fascicolo telematico risulta spesso poco agevole perché gli atti vengono depositati privi di una denominazione specifica che consenta di identificare l'oggetto: molti atti risultano visibili nella consolle del magistrato con la dicitura 'deposito semplice' per cui è necessario aprire ciascun documento per capire di che cosa si tratta. I professionisti sono invitati ad utilizzare quanto più possibile gli 'eventi' messi a disposizione dal sistema informatico in modo tale da facilitare il lavoro di chiunque abbia necessità di esaminare il fascicolo telematico.

Il professionista è tenuto al tempestivo deposito nel fascicolo telematico di **tutti gli atti** relativi alle operazioni delegate (in particolare dell'avviso di vendita e dei verbali), in modo da rendere più agevole la verifica dello stato della procedura in tutti i casi in cui ciò sia necessario.

Si rammenta inoltre che dal 1° marzo 2023 – data di entrata in vigore della riforma Cartabia - la documentazione cartacea del delegato è per la cancelleria **irricevibile**, ai sensi dell'art. 196 quater disp. att. c.p.c.

### **5.3) Le notificazioni e comunicazioni in corso di procedimento**

Devono essere notificati alle parti e ai creditori iscritti non intervenuti gli atti del professionista adottati "fuori udienza".

Tutti gli avvisi di vendita, dati sia "in udienza" sia "fuori udienza", devono essere comunicati alle parti e al custode che sia soggetto diverso dal delegato (per quest'ultimo anche tramite e-mail) affinché il custode sia messo in grado di inserirli sul proprio sito internet e di gestire i rapporti con il pubblico degli interessati. **In particolare, vanno notificati alle parti e ai creditori iscritti tutti gli atti che possano comportare preclusioni alla facoltà di proporre opposizioni o reclami.**

Il delegato deve farsi carico di verificare la regolarità delle notificazioni eseguite nel corso della procedura, provvedendo alla tempestiva rinnovazione nel caso in cui essa non sia riuscita per un qualsiasi motivo.

Il delegato deve inoltre depositare nel fascicolo telematico, prima dell'incombente per il quale sono state effettuate le notifiche, la prova delle notifiche effettuate scansionando quelle cartacee e depositando quelle effettuate via PEC in formato "apribile" dal Giudice (per il controllo); anche le notifiche effettuate con Outlook possono essere depositate con il formato .eml.

#### **a) Notificazioni al debitore**

L'art. 492 c.p.c. prevede che il pignoramento contenga *"l'invito rivolto al debitore ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione della propria residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice"*.

Pertanto, il debitore è onerato di dichiarare in cancelleria la sua residenza o di eleggere domicilio all'interno del circondario del Tribunale e fintantoché il debitore non fa questa dichiarazione si intende domiciliato *ex lege* presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Se il debitore esecutato non è costituito, ma ha eletto domicilio, la notifica verrà effettuata al domicilio eletto.

Se, nonostante la dichiarazione, il debitore (o il suo domiciliatario) non può essere rintracciato all'indirizzo in cui ha dichiarato di voler ricevere gli atti, la notificazione deve essergli fatta presso la cancelleria (con le modalità di cui al punto seguente).

Se il debitore si costituisce nel processo esecutivo a mezzo di un avvocato ed elegge domicilio presso quest'ultimo, tutte le notifiche vanno senz'altro fatte all'avvocato domiciliatario.

#### **b) Comunicazioni e notificazioni a mezzo Pec**

Il professionista delegato è autorizzato ad eseguire a mezzo PEC, **ex art. 151 cpc**, **ogniqualevolta sia giuridicamente e materialmente possibile**, tutte le notificazioni destinate ai soggetti costituiti e ai creditori iscritti muniti di casella PEC anche laddove ciò non sia previsto espressamente nell'ordinanza di delega.

La notificazione al debitore presso la cancelleria (nei casi di cui al punto precedente) verrà effettuata a mezzo PEC presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Asti ai sensi dell'art. 489 c.p.c. al seguente indirizzo: **esecuzioni.immobiliarimobiliari.tribunale.Asti@giustiziacert.it**.

L'adozione di tale modalità di notifica al debitore esecutato - presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Asti a mezzo PEC anziché a mezzo Ufficiale giudiziario - trova fondamento normativo nella previsione dell'art. 151 c.p.c. che consente al giudice di prescrivere che la notificazione sia eseguita in modo diverso da quello stabilito dalla legge quando lo consigliano circostanze particolari o esigenze di maggiore celerità.

La suddetta modalità soddisfa le esigenze di maggiore celerità della procedura - che la notifica alla Cancelleria dell'atto cartaceo a mezzo ufficiale giudiziario non garantisce, stante i tempi lunghi con cui il professionista acquisisce la prova del perfezionamento della notifica - e non presenta profili pregiudizievoli per il debitore rispetto alla notifica a mezzo ufficiale giudiziario.

Attesa l'effettuazione a mezzo PEC delle notificazioni non potranno essere liquidati importi forfettari per tale incombente (come avveniva in passato); nel caso di notificazioni eccezionalmente effettuate nelle forme tradizionali la liquidazione avverrà previa presentazione del documento giustificativo. Tenuto conto che la quasi totalità delle notifiche alle quali procede il delegato, sia ai creditori sia al debitore, avvengono a mezzo PEC, è necessario che, per maggiore speditezza dei controlli, il professionista delegato provveda comunque a notificare a mezzo PEC l'avviso di vendita per ogni esperimento di vendita che fissa, anche se la data della nuova vendita sia già stata comunicata alle parti all'esito della precedente vendita deserta.

## **6. Deontologia**

Il divieto di comprare di cui all'art. 1471 n. 2 c.c. (*"non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per il loro ministero"*) è senz'altro rivolto anche al professionista delegato dal G.E. ex art. 591 bis c.p.c., trattandosi, nell'esercizio delle funzioni di delegato, di pubblico ufficiale, ma deve ritenersi (Cass. 4149/2019) che la sanzione di nullità della vendita si verifichi solo nel caso in cui si sia reso acquirente uno dei soggetti che, quale pubblico ufficiale, abbia esercitato il proprio ufficio nella relativa procedura esecutiva (giudice, cancelliere, professionista delegato, custode, ufficiale giudiziario).

Nel caso in cui il pubblico ufficiale si sia reso aggiudicatario di un bene nell'ambito di una procedura esecutiva in cui lo stesso non abbia prestato la sua opera, ma sempre nel circondario dello stesso Tribunale, può peraltro porsi un problema deontologico.

Quanto alla figura del giudice, il CSM ha adottato alcune delibere (21.10.2015 e 12.4.2017) nelle quali ha richiamato la giurisprudenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (7577/1995 – 9776 / 2001) per cui *"dagli artt. 1261 e 1471 c.c. si può desumere una più ampia regola di correttezza, per cui i magistrati debbono astenersi dal prendere interesse personale in procedimenti pendenti davanti ad organi giudiziari, anche diversi, se compresi nella giurisdizione davanti al quale il processo è pendente"* e che *"l'acquisto di un immobile all'asta è un'attività non preclusa in termini assoluti al giudice; tuttavia egli se ne deve astenere ogniqualvolta vi sia una possibile interferenza con le funzioni svolte, soprattutto quando le procedure di aggiudicazione si svolgano presso uffici giudiziari siti nello stesso circondario dove il medesimo svolge le sue funzioni"*.

Poiché il professionista che opera con i giudici addetti alle Esecuzioni Immobiliari è appunto "delegato" dal giudice dell'esecuzione, lo stesso deve attenersi ad analoghi canoni, individuabili nel principio di imparzialità e di assenza di conflitto di interessi, principi che possono essere o apparire

violati allorquando il professionista delegato partecipi quale offerente, anche per interposta persona, a vendite promosse da altri professionisti nell'ambito dello stesso circondario.

Il Tribunale di Asti ritiene pertanto che per i professionisti che ricevono da questo Tribunale delega ex art. 591 bis c.p.c. sia preclusa la partecipazione, anche per interposta persona, a **vendite disposte nel medesimo circondario**, salve eventuali ed eccezionali ragioni da comunicarsi preventivamente al Presidente del Tribunale o al Presidente della Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari.

Il comportamento contrario potrà essere valutato ai sensi dell'art. 179 ter disp. att. c.p.c. (segnalazione del nominativo al Comitato per l'espunzione dai relativi elenchi ex art. 179 ter c.p.c.) atteso che la violazione dei principi sopra indicati comporta il venir meno dei presupposti per il conferimento di futuri incarichi delegati ex art. 591 bis c.p.c. al professionista.

Si precisa inoltre che in tutte le forme di vendita è fatto tassativo divieto al professionista delegato e ai suoi collaboratori di studio di dare qualsiasi tipo di informazioni in merito alla presentazione di offerte e/o all'interessamento da parte di altri.

Infine, ricevuta la delega il professionista è tenuto a depositare nel fascicolo telematico dichiarazione di insussistenza di situazioni di incompatibilità come da **modello ALL G - Dichiarazione di accettazione di incarico.docx**

## **PARTE SECONDA: LA VENDITA DELEGATA**

### **1. Adempimenti preparatori alla vendita**

Costituiscono adempimenti preparatori:

- a) la redazione dell'avviso di vendita e dell'estratto dell'avviso da pubblicare;
- b) la notificazione dell'avviso di vendita alle parti (compreso il debitore), ai creditori iscritti non intervenuti e al custode (se diverso dal professionista delegato); la notificazione va effettuata via pec ove normativamente e concretamente possibile: **andrà verificato che la pec sia attiva e sia inserita nei siti riconosciuti dal Ministero;**
- c) la comunicazione, da parte del delegato al gestore, dell'avviso di vendita almeno 70 giorni prima della data della vendita e, a cura del gestore, la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima della vendita nonché, sui siti internet indicati nell'ordinanza di delega (oltre eventuali forme di pubblicità complementari indicate nell'ordinanza stessa), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

### **2. L'avviso di vendita**

#### **Premessa**

A seguito della entrata in vigore della obbligatorietà delle vendite telematiche, nelle ordinanze di delega ai professionisti, ex art. 591 bis, emanate dopo il 10 aprile 2018 si è previsto che le vendite siano eseguite necessariamente con tale modalità.

In particolare, allo stato tutte le deleghe dell'Area esecuzioni prevedono che la vendita si svolga mediante gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. n. 32 del 26.02.15 e che le offerte siano presentate esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto.

Al presente vademecum viene dunque allegato un **modello ALLA – Avviso di vendita telematica asincrona.docx**, che i giudici delle esecuzioni immobiliari richiedono ai delegati di utilizzare (in conformità all'art. 173 quater disp. att. c.p.c. come novellato dal D.Lgs. 149/2022), cui si rinvia per il dettagliato e minuzioso contenuto anche in punto modalità tecnica di presentazione dell'offerta ai sensi degli artt. 12 e 13 del DM 32/2015.

Nel rinviare all'allegato si richiama qui l'attenzione su alcuni punti di particolare rilievo.

#### **2.1) Descrizione sintetica dell'immobile nell'avviso di vendita**

I dati minimi ed essenziali – da estrarsi dalla perizia – sono i seguenti.

a) **Diritto oggetto della vendita** (es.: proprietà, usufrutto, nuda proprietà, proprietà superficaria etc.).

Alcune avvertenze:

- se si vende il diritto di usufrutto (o la nuda proprietà gravata da usufrutto o abitazione) è opportuno precisare l'età dell'usufruttuario, poiché – com'è noto – la morte dell'usufruttuario (o del titolare del diritto di abitazione) estingue il diritto reale;

- **va richiamata nell'avviso di vendita la relazione dell'esperto per quanto riguarda i gravami e la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile / degli immobili oggetto dell'avviso;**

b) **Ubicazione:** Comune (località, frazione etc.), via, numero civico etc.

c) **Natura dell'immobile:** alloggio (con descrizione sintetica; ad es.: due camere, cucina e servizi con cantina di pertinenza), magazzino, autorimessa, esercizio commerciale, terreno (con indicazione della superficie catastale) etc.

Per le unità comprese in uno stabile a più piani, deve essere indicato il numero del piano.

d) **Dati catastali e confini**

e) **Menzioni urbanistiche ed edilizie** (art. 173-quater disp. att. c.p.c.):

- per i terreni è obbligatorio indicare nell'avviso gli estremi della destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) agli atti;

- per i fabbricati affetti da abusi edilizi è obbligatorio menzionare nell'avviso l'esistenza di irregolarità con l'ulteriore "avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47".

f) **Certificazione Energetica**

A seguito dell'emanazione della direttiva comunitaria (2002/91/CE - art. 7) e delle prescrizioni del Decreto Legislativo 19.8.2005 n. 192 – art. 6 nonché delle leggi regionali del Piemonte (art. 5 comma 2 L. 28.5.2007 n. 13 e art. 20 comma 12 L. 28.5.2007 n. 13) l'Area esecuzioni ha rilevato che:

a) la direttiva comunitaria prevede l'obbligo a carico del proprietario di "messa a disposizione" dell'attestato di certificazione energetica statale, in fase di "*compravendita*" specificandone la finalità informativa e riservando espressamente alla normativa nazionale dei singoli Stati la disciplina di "*qualsiasi effetto di tali attestati in termini di procedimenti giudiziari o di altra natura*";

b) la normativa statale prevede l'onere "a carico del venditore" di dotare l'immobile di un attestato di certificazione energetica, ma non prevede, a seguito delle abrogazioni sopra citate, né un obbligo di allegazione agli atti di trasferimento né una sanzione di nullità dell'atto traslativo;

c) la normativa regionale reintroduce l'obbligo di allegazione a cura del venditore nel caso di atti di "compravendita", comminando in caso di inosservanza della disposizione una sanzione amministrativa a carico del venditore medesimo.

Conclusioni:

. alla luce della normativa comunitaria e della legge statale nei termini attualmente vigenti, non sussiste un obbligo di allegazione del certificato al decreto di trasferimento, ma solo un obbligo di dotazione a carico del venditore;

. la legge regionale ha reintrodotta l'obbligo di allegazione – e la connessa sanzione amministrativa – nel solo caso di "compravendita": l'obbligo non può ritenersi analogicamente esteso ai trasferimenti nel contesto di un procedimento giudiziario in quanto diversamente opinando la legge regionale verrebbe inammissibilmente a violare la riserva di legge statale in materia di norme processuali imponendo un adempimento a carico della procedura esecutiva rimesso alla legislazione esclusiva dello Stato;

. nel contesto della finalità normativa cui è improntata la normativa comunitaria è comunque opportuno inserire nell'avviso di vendita l'informazione acquisita sul punto dalla perizia.

## **2.2) Prezzo base di vendita dell'immobile**

Secondo l'art. 591-bis comma 3 c.p.c. *"il professionista delegato provvede: 1) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, primo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173-bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del presente codice"* nonché, ovviamente, dei chiarimenti resi dall'esperto all'udienza. La determinazione del valore rientra dunque nella discrezionalità del professionista delegato ovviamente in base ai parametri indicati dalla norma.

Nel corso delle operazioni di vendita potrebbero verificarsi delle sopravvenienze che incidono sulla qualità e conseguentemente sul valore dell'immobile. Si faccia il caso che un terreno, a destinazione agricola al momento del pignoramento, diventi edificabile a seguito dell'approvazione di un nuovo strumento urbanistico o viceversa.

In queste ipotesi o in altre consimili, oppure quando rilevi uno scostamento tra i dati della perizia e quelli a sua conoscenza, il professionista dovrà opportunamente segnalare la circostanza al G.E. con lo strumento del ricorso ex art. 591-ter c.p.c. perché provveda a riconvocare l'esperto o dia comunque le indicazioni utili per proseguire nella vendita.

Nel disporre la vendita il delegato valuterà con la massima prudenza se ricorrano le condizioni per autorizzare il versamento del prezzo a rate **avendo cura di informarne tempestivamente il G.E.**,

**anche in ordine alle ragioni di opportunità che hanno motivato tale scelta;** secondo quanto previsto dall'art. 591 bis c.p.c., sono di competenza del delegato anche gli adempimenti previsti dall'art. 574 c.p.c. per l'ipotesi di versamento rateale del prezzo.

Nell'avviso di vendita devono essere indicati sia il prezzo base sia l'importo dell'offerta minima, che, a norma dell'art. 571 c.p.c., può essere pari al 75% del prezzo base. Di regola, pertanto, per la prima vendita il prezzo base sarà indicato in misura pari al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., senza applicazione della riduzione del 25%.

### **2.3) Luogo di svolgimento delle operazioni di vendita**

Le attività del professionista delegato nella vendita senza incanto asincrona consistono nel ricevimento delle offerte, nell'esame delle offerte previa apertura della busta, nella direzione dell'eventuale gara.

Ciascuna di queste attività non può essere svolta in un luogo qualsiasi ma, tassativamente, nel solo luogo indicato per l'incombente nell'ordinanza di delega.

La violazione di questa direttiva è motivo di **revoca** della delega e di segnalazione della revoca al Comitato al fine della cancellazione del professionista dagli elenchi (artt. 591-bis c.p.c. e 179-ter disp. att. c.p.c.).

Pertanto, se il delegato cambia l'indirizzo del proprio studio o del recapito presso cui intende svolgere le attività è tenuto a fare **ricorso ex art. 591-ter** al giudice dell'esecuzione che lo ha delegato, affinché modifichi l'ordinanza di delega sul punto.

### **2.4) Informazioni riguardanti lo stato di occupazione e la custodia**

Per tutte le esecuzioni immobiliari pendenti davanti al Tribunale di Asti, qualora non sia stato nominato custode lo stesso professionista delegato, è stato designato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.)

L'art. 560, comma 6, c.p.c. prevede il dovere del debitore esecutato, in accordo con il custode, di consentire la visita di potenziali acquirenti e la necessità di indicare nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita le modalità del diritto di visita.

Nell'ordinanza di vendita le modalità di gestione delle visite sono rimesse al custode, che le esercita compatibilmente con le ragionevoli esigenze dell'esecutato e dei soggetti che occupano l'immobile. Per questi motivi, è obbligatorio che nell'avviso di vendita e nella sua pubblicazione per estratto risultino i **dati del custode** (incluso indirizzo e numero di telefono) ed è anche opportuno indicare gli indirizzi e-mail, per facilitare le comunicazioni, e il sito web del custode (su cui l'I.V.G. pubblica autonomamente l'avviso di vendita e la perizia).

**Per le procedure instaurate prima del 28 febbraio 2023**, stante il testo dell'art. 560 c.p.c. (come sostituito dall'art. 4, II comma, DL 135/2018, come integrato ex art. 18 quater, I c., L. 8/2020), l'avviso di vendita dovrà contenere anche la seguente comunicazione / informazione, per i casi in cui l'immobile sia abitato dall'esecutato e/o dai suoi familiari:

*“L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.*

*Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.*

*Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura”.*

**Per le procedure instaurate dal 1° marzo 2023**, visto il nuovo testo dell'art. 560 c.p.c. (modificato dal D.Lgs. 149/2022), per i casi in cui l'immobile sia abitato dall'esecutato e/o dai suoi familiari la liberazione potrà avvenire solo contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento, senza più necessità di alcuna istanza dell'aggiudicatario; è necessario invece un espresso esonero per non procedere alla liberazione a cura del custode.

Sul piano operativo, è necessario che, fin dal ricevimento della delega e dalla trasmissione del fascicolo, il delegato contatti l'U.V.G. per concordare una conveniente *routine* che consenta a entrambi di collaborare, nei rispettivi campi di competenza, al buon esito della vendita delegata.

## **2.5) Pubblicità della vendita**

### **a) Portale delle vendite Pubbliche**

**Il servizio di inserimento degli annunci sul Portale delle vendite pubbliche è affidato alla società Aste Giudiziarie Inlinea come da Ordine di servizio 24 settembre 2025 del Presidente della sezione civile, in conformità alla Convenzione sottoscritta dalla società con la Presidente del tribunale.**

La pubblicazione sul PVP (accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it> <https://pvp.giustizia.it>) dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria - secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale - deve avvenire **almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita**; allo stesso modo si dovrà provvedere per i successivi tentativi di vendita.

Sarà obbligo del creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o dei creditori muniti di titolo esecutivo provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento

(documenti indispensabili affinché il delegato possa comunicare al gestore l'avviso di vendita sul Portale) almeno 70 giorni prima della data di ciascuna vendita.

Il delegato, anche se in possesso di fondo spese capiente, già versato in precedenza, non dovrà effettuare il pagamento sopra indicato, ma dovrà verificare l'avvenuto inserimento dell'attestato di pagamento, da parte dei creditori, sul Portale su cui opera il gestore; l'obbligo di pagamento graverà esclusivamente sui creditori.

Ad ulteriore precisazione si evidenzia che il delegato potrà comunicare al gestore l'avviso di vendita in assenza di pagamento del contributo solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso.

Pertanto, il delegato provvederà:

- a richiedere all'avvocato del creditore sul quale è stato posto l'onere nell'ordinanza di delega la quietanza telematica del pagamento del contributo per la pubblicazione sul PVP nonché i dati del creditore necessari all'emissione delle fatture del gestore della vendita e dei siti di pubblicità.

Ove al delegato non sia trasmessa la prova dell'avvenuto pagamento del contributo, e quindi il delegato stesso non possa comunicare al gestore l'avviso di vendita, egli dovrà trasmettere il fascicolo al G.E. (cfr. art. 631 bis c.p.c. su cui nel dettaglio alla parte seconda punto 5.7).

#### **b) Pubblicità straordinaria**

Per quanto attiene alla pubblicità straordinaria, nelle ordinanze di delega vengono di volta in volta indicati i siti sui quali è disposta la pubblicità – e l'eventuale pubblicità cartacea – siti che i professionisti delegati debbono indicare nell'ambito della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche il quale provvede direttamente a indirizzare la pubblicità sui siti prescelti.

L'indicazione del G.E. contenuta nell'ordinanza di delega (art. 591-bis co. 1) è **vincolante** per il delegato.

Si sottolinea peraltro che, sussistendo una Convenzione fra il Tribunale di Asti e i gestori dei siti pubblicitari, cui si rimanda, questi ultimi, così come gli editori della pubblicità cartacea in caso venga disposta, provvederanno alla pubblicazione emettendo la relativa fattura nei confronti del creditore onerato della pubblicità nella procedura interessata, fattura che dovrà essere saldata dal creditore – a ciò tenuto ex art. 8 DPR 115/2002 - nei termini indicati al gestore del sito pubblicitario o della pubblicità cartacea, senza poter rinviare il pagamento al momento del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Pertanto, il delegato provvederà:

- a richiedere all'avvocato del creditore sul quale è stato posto l'onere nell'ordinanza i dati del creditore necessari all'emissione delle fatture del gestore dei siti di pubblicità;

- a richiedere ai gestori dei siti pubblicitari indicati nell'ordinanza di vendita la pubblicazione dell'avviso di vendita, di un suo estratto e della perizia (oltre eventualmente alle planimetrie e fotografie o altri atti che il delegato riterrà utili, con l'avvertenza che ogni atto dovrà essere epurato dei dati sensibili).

Si auspica pertanto la completa collaborazione fra il professionista delegato e il creditore onerato al fine di assicurare l'effettuazione della pubblicità straordinaria.

Circa le conseguenze della mancata/erronea/incompleta effettuazione della pubblicità straordinaria si rinvia alla parte seconda punto 5.7).

### **3. Partecipazione alla vendita giudiziale**

#### **Premessa**

Analogamente a quanto esposto in ordine al punto precedente, l'allegato **modello ALLA – Avviso di vendita telematica asincrona .docx** contiene le dettagliate indicazioni circa i soggetti legittimati a partecipare alla vendita e le modalità tecniche di presentazione dell'offerta in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto per cui si segnalano qui solo alcuni profili di particolare rilievo e/o che richiedono note esplicative, con specifico e limitato riferimento alla vendita telematica senza incanto con modalità telematica asincrona adottata dai giudici dell'Area esecuzioni immobiliari.

#### **3.1) Chi può partecipare alla vendita giudiziale**

Chiunque può partecipare alla vendita giudiziale, ad eccezione del debitore e di coloro che si trovano colpiti da speciali divieti di acquistare (cfr. artt. 323, 378, 1471 c.c.). Si richiama quanto già illustrato al punto 'Deontologia' circa la preclusione per i professionisti delegati.

Possono quindi offrire anche i creditori e il terzo proprietario dell'immobile espropriato per un debito non suo (il terzo datore di ipoteca; l'acquirente di un bene ipotecato che non si sia assunto il relativo debito; l'acquirente assoggettato a revocatoria ordinaria).

Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta soltanto **personalmente o a mezzo di avvocato** (art. 571 c.p.c.), munito di procura, **anche rilasciata congiuntamente da più soggetti**, e non a mezzo di un mandatario, generale o speciale, che non rivesta tale qualità, salvo che il mandatario sia munito di procura generale o speciale autenticata da notaio.

Pertanto, fuori del caso anzidetto, non è ammissibile nella vendita senza incanto di cui agli artt. 570 e ss. c.p.c., l'offerta di un procuratore speciale diverso dall'avvocato e neppure detto procuratore può partecipare alla gara successiva all'apertura delle buste; la gara rappresenta la fase, eventuale, della vendita senza incanto e non una sorta di "vendita all'incanto" perché priva di una sua autonomia

rispetto al procedimento tracciato dagli artt. 570 e ss. c.p.c. (la Cassazione, nella sentenza n. 8951/2016, ha affrontato anche tale questione rilevando la non irragionevolezza della differente disciplina di cui all'art. 571 c.p.c. rispetto a quella dell'art. 579 c.p.c., anche in fase di gara della vendita senza incanto).

L'avvocato (o il mandatario munito di procura notarile) può dunque partecipare alla vendita senza incanto per sé o quale procuratore ex art. 571 c.p.c. (con procura speciale nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata allegata all'offerta) o per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c.

In tale ultima ipotesi una volta aggiudicatosi l'immobile, deve dichiarare, nel termine perentorio di tre giorni dall'udienza, mediante atto scritto ricevuto dal delegato "il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta" e depositare il mandato, ovviamente fatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio (art. 583 c.p.c.).

Se la dichiarazione non viene fatta oppure è tardiva oppure il mandato non viene depositato, l'aggiudicazione resta definitivamente a nome dell'avvocato, il che significa che sono a carico dell'avvocato (e non del mandante) il versamento del residuo prezzo, l'eventuale confisca della cauzione in caso di inadempimento e la condanna ex art. 587 c.p.c.

L'Area esecuzioni precisa che si intende per **procura speciale** solo quella che abilita a rappresentare il mandante in uno specifico procedimento, ossia a presentare offerta di acquisto per un determinato immobile o in una determinata procedura esecutiva.

Non è procura speciale – e quindi non abilita l'avvocato mandatario a partecipare alle operazioni di vendita – quella genericamente conferita per presentare offerte di acquisto per qualsivoglia immobile o in qualsivoglia procedura esecutiva immobiliare.

A ciò segue che:

- a) se l'avvocato s'è reso aggiudicatario per sé o per persona da nominare, la procura generale o generica non ha valore ai fini della dichiarazione di nomina, cosicché gli effetti dell'aggiudicazione resteranno a nome dell'avvocato (vedi art. 579 c.p.c.);
- b) se l'avvocato ha fatto offerta direttamente a nome del cliente, l'offerta accompagnata da procura generale o generica dovrà essere dichiarata inammissibile prima che la gara sull'offerta più alta abbia inizio.

**Offerta plurisoggettiva:** nell'offerta telematica la procura è ammessa solo se taluno partecipa per più soggetti.

**Società o enti:** l'offerta deve essere presentata da colui che, in base alle norme statutarie, è investito della legale rappresentanza: la qualità di legale rappresentante deve essere comprovata mediante l'allegazione all'offerta di atto costitutivo e/o statuto e/o certificato rilasciato dalla camera di commercio o altro documento equipollente.

Il procuratore generale della società non può, in linea di massima, ritenersi investito della legale rappresentanza. Restano salve, però, eventuali diverse previsioni statutarie che attribuiscono espressamente la legale rappresentanza a colui che abbia ricevuto una procura generale ad agire.

### **3.2) L'offerta telematica: nodi critici**

Nell'ambito delle modalità di presentazione dell'offerta telematica (indicate nel dettaglio nel **modello ALL A – Avviso di vendita telematica asincrona.docx** - cui si rinvia) sono emersi alcuni profili critici.

#### **a) Verifica della firma digitale dell'offerta**

Nella presentazione dell'offerta in modalità telematica – ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M. 32/2015, non risultando ancora operativa la PEC-ID di cui al 4° comma - vi sono due campi da compilare: il primo relativo ai dati del "presentatore" fra i quali l'indirizzo PEC al quale verranno comunicate le credenziali per la partecipazione alla vendita telematica - ossia per la connessione al momento di apertura delle buste e dell'eventuale gara - , il secondo relativo ai dati dell'offerente ossia del soggetto che intende partecipare alla vendita e che sottoscrive con firma digitale l'offerta.

Il professionista delegato, al momento dell'apertura delle buste, prende visione delle offerte presentate: compare sul pacchetto offerta la dicitura "firma verificata" apposta dal sistema (dal Ministero).

Dunque la verifica dell'esistenza della firma digitale sull'offerta, la validità della stessa e la corrispondenza con il soggetto che si dichiara offerente, è effettuata dal Ministero che invia l'offerta alla piattaforma del gestore della vendita, con l'indicazione di firma verificata; poiché il delegato non ha la possibilità di controllare l'effettività di tale attestazione è evidente da un lato che lo stesso non può essere responsabile di eventuali anomalie, e dall'altro che deve ritenersi che l'offerta pervenuta tramite il sistema, e data per verificata, debba ritenersi valida e ammissibile.

Nessuna indicazione particolare e ulteriore rispetto a quanto previsto dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 dovrà quindi essere inserita nell'avviso di vendita riferita al profilo indicato.

#### **b) Pagamento del bollo sull'offerta telematica**

La quietanza di pagamento del bollo, di regola, è allegata all'offerta, e quindi il pagamento è verificabile dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste.

Ove la quietanza manchi, sarà il delegato a dovere sollecitare la regolarizzazione, anche concedendo un termine all'offerente per provvedere; in caso di inottemperanza, il delegato è tenuto a segnalare il mancato versamento all'Agenzia delle Entrate. In particolare, valgono le indicazioni che seguono. Nell'avviso di vendita dovrà essere prescritto il pagamento del bollo relativamente all'offerta.

Considerato che al momento non esiste un controllo automatico della regolarità del pagamento del bollo sull'offerta telematica, è necessario per la Cancelleria avere prova che il predetto pagamento sia effettuato.

Si invitano, pertanto, i professionisti delegati ad attenersi alle seguenti indicazioni:

- 1) visualizzare la Pec dell'offerta tramite il visualizzatore integrato nella piattaforma del gestore;
- 2) controllare tra gli allegati della Pec se è presente quello relativo alla ricevuta del bollo contenente l'identificativo del bollo digitale denominato "Identificativo Univoco Bollo Digitale";
- 3) stampare l'attestazione di pagamento (che contiene il predetto codice identificativo) e allegarla alla relativa offerta, inserendola nel fascicolo per data di vendita.

Nel caso in cui il delegato, all'esito della succitata ricerca, non dovesse rinvenire l'attestazione di pagamento deve prioritariamente chiedere a mezzo PEC la regolarizzazione entro dieci giorni e, successivamente, in caso di mancata regolarizzazione, comunicare contestualmente all'Agenzia delle Entrate e alla Cancelleria i dati anagrafici dell'offerente fondamentali ai fini della riscossione, unitamente all'offerta priva di bolli.

**La comunicazione all'Agenzia delle Entrate va effettuata ai seguenti indirizzi email: [dp.asti@agenziaentrate.it](mailto:dp.asti@agenziaentrate.it) (email ordinaria) e [dp.asti@pec.agenziaentrate.it](mailto:dp.asti@pec.agenziaentrate.it) (p.e.c.).**

Quando le domande sono prive dei bolli sarà necessario allegare in formato digitale la e-mail trasmessa all'Agenzia dell'Entrate alla domanda di offerta da inserire nel fascicolo per data di vendita. S'invitano pertanto i delegati ad una tenuta precisa e ordinata degli atti del fascicolo al fine di consentire alla cancelleria un agevole controllo da effettuarsi al momento del deposito del fascicolo per chiusura attività.

#### **c) Presentatore/offerente**

Il sistema vorrebbe presumibilmente trasferire nell'ambiente telematico quanto avveniva con la presentazione dell'offerta cartacea ove era consentito che un soggetto diverso dall'offerente si recasse materialmente a depositare la busta contenente l'offerta sottoscritta dall'offerente presso la Cancelleria o presso il professionista delegato; tale soggetto "presentatore" veniva comunque identificato all'atto del deposito, ma la sua attività era di carattere meramente materiale e non aveva alcun seguito in sede di vendita, atteso che all'apertura delle buste erano ammessi solo gli offerenti e alla eventuale gara dovevano partecipare gli offerenti personalmente, che venivano all'uopo identificati, e non certo il soggetto che aveva solo recapitato la busta.

Con il sistema telematico invece la figura del presentatore assume un diverso rilievo in quanto le specifiche tecniche, il manuale dell'offerente e la procedura guidata di creazione dell'offerta attribuiscono al "presentatore" una funzione che non si esaurisce nel momento del deposito dell'offerta atteso che è alla casella PEC del presentatore che vengono inviate le credenziali di accesso per partecipare alla vendita, posto che questo è l'unico indirizzo telematico di cui la piattaforma per la vendita è in possesso e al quale dunque la stessa invierà le credenziali di accesso.

Dunque, per ovviare al rischio insito nel sistema che all'offerente non pervengano le credenziali per assistere all'apertura delle buste e per partecipare all'eventuale gara e che quindi l'offerente non venga concretamente posto in grado di parteciparvi, e anche per ovviare all'eventualità altrettanto grave che alla gara partecipi un soggetto diverso dall'offerente in violazione del disposto dell'art. 571 c.c., si ritiene che il soggetto che viene indicato come presentatore e il soggetto offerente debbano coincidere. Occorre pertanto che i professionisti delegati, nell'avviso di vendita, indichino chiaramente che, a pena di inammissibilità dell'offerta:

1. il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;
2. in caso di offerta formulata da più persone (offerta plurisoggettiva) il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

Considerata la necessaria coincidenza fra "presentatore" e "offerente" nelle offerte presentate telematicamente, coerentemente i conteggi relativi alle spese di trasferimento o altre informazioni debbono essere fornite solo all'aggiudicatario.

#### **4. Svolgimento dell'udienza**

##### **4.1) Richiesta di terzi di assistere in via telematica alle vendite**

Per le parti della procedura e per gli offerenti non è necessaria alcuna autorizzazione da parte del professionista delegato in quanto il collegamento con l'aula virtuale è automatico.

Per contro, per i terzi le piattaforme dei gestori della vendita consentono al professionista delegato il rilascio di un'autorizzazione *ad hoc* a collegarsi all'aula virtuale.

Tuttavia, tale autorizzazione non dovrà essere rilasciata in quanto nella vendita senza incanto l'udienza non è pubblica (a differenza della vendita con incanto ex art. 581 1° comma c.p.c.) per cui alla stessa possono presenziare solo le parti della procedura e gli offerenti e ciò sia nella fase di apertura delle buste sia nella fase di gara fra gli offerenti, trattandosi comunque di una fase della vendita senza incanto riservata ai soli offerenti.

#### **4.2) Presenza/mancata comparizione dei creditori**

Sulle piattaforme dei gestori della vendita come si è detto i creditori possono collegarsi da remoto quali "spettatori" e quindi assistere alla apertura delle buste e alla eventuale gara e inviare le proprie osservazioni e istanze mediante una "chat".

Di conseguenza, tale collegamento virtuale integra la partecipazione del creditore all'udienza di vendita.

**Qualora nessuno dei creditori compaia o si colleghi, il delegato avrà cura di verificare che gli avvisi siano andati a buon fine e, solo in caso affermativo, procederà con le operazioni di vendita.**

Il delegato deve procedere alle operazioni di vendita anche se nessuno dei creditori è presente in quanto l'art. 631 c.p.c. prevede espressamente che la norma non si applichi all'udienza 'in cui ha luogo la vendita' dovendosi intendere per tale l'udienza deputata alla vendita a prescindere dall'evento contingente che esiti in aggiudicazione o meno.

Inoltre, l'audizione necessaria delle parti non pare imposta dall'art.591-bis comma 2 c.p.c. e, anzi, mal si concilia con l'art.591 bis comma 3 n.8 c.p.c. che demanda al professionista delegato il compito di provvedere direttamente alla "fissazione del nuovo esperimento di vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art.591 c.p.c."

Il delegato deve dunque in ogni caso procedere con le operazioni di vendita in caso di offerte o con la fissazione di un nuovo esperimento di vendita.

#### **4.3) Verifiche preliminari sull'ammissibilità dell'offerta**

Una volta aperte le buste, il delegato verifica la validità delle offerte (art. 571, comma 2 c.p.c.):

- a) il prezzo offerto non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita (c.d. "offerta minima" come indicata nell'avviso di vendita);
- b) all'offerta deve accompagnarsi la contabile di un bonifico bancario di ammontare non inferiore a quello previsto nell'avviso di vendita (di regola il 10% sul prezzo individualmente offerto); l'avviso di vendita può eventualmente stabilire una misura maggiore;
- c) non sono ammesse offerte che prevedono un termine di pagamento del residuo prezzo superiore al massimo indicato nell'avviso di vendita (e in ogni caso superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).

Nell'avviso di vendita (si rinvia per maggior dettaglio al **modello ALL A – Avviso di vendita telematica asincrona.docx** dovrà essere specificato che all'offerta devono essere allegati in via telematica a pena di inammissibilità: documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace, permesso di soggiorno in corso di validità (salva la condizione di reciprocità).

L'offerta invalida/inefficace non può essere presa in considerazione: né ai fini dell'aggiudicazione (anche se unica), né ai fini della partecipazione dell'offerente alla gara (se vi sono più offerte). Le irregolarità non possono essere sanate perché il termine di presentazione delle offerte è già scaduto. È ammissibile un bonifico proveniente da un conto corrente non intestato all'offerente purché il conto non sia acceso a nome dell'esecutato, salva l'applicazione della normativa antiriciclaggio.

#### **4.4) Verbale delle operazioni di vendita**

a) Il verbale delle operazioni di vendita deve essere redatto dal delegato e contenere *"le circostanze di luogo e tempo, nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario"* (art. 591-bis comma 5).

Soltanto il delegato – non l'aggiudicatario o altri presenti – sottoscrive il verbale.

b) Il format del verbale delle operazioni di vendita, predisposto sul portale a cura del gestore, prevede l'elenco di tutti i rilanci. Nella bozza di verbale predisposta dal sistema risulta già individuato il nominativo dell'aggiudicatario.

c) Non è vietato che il professionista e/o i presenti facciano constare a verbale istanze o contestazioni o altri episodi rilevanti secondo le circostanze. Resta fermo che il verbale è redatto in forma riassuntiva e che la verbalizzazione è diretta dal professionista.

d) Sul piano fiscale il verbale redatto dal professionista delegato è esente dall'obbligo di registrazione ai sensi dell'art. 19 della legge 13.5.1999 n. 133 e deve pertanto ritenersi parificato al verbale processuale. Pertanto, il professionista deve astenersi dal chiedere la registrazione e dal fare carico delle relative spese alla massa, trattandosi di un incombente superfluo.

#### **4.5) Deliberazione sull'unica offerta e gara tra gli offerenti (Art. 572 c.p.c. - Art. 573 c.p.c.)**

All'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte il delegato agirà secondo i seguenti criteri: - nell'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta per un prezzo maggiore o uguale al prezzo base, questa dovrà essere senz'altro accolta;

- nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita se non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte di diverso importo, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta migliore;

- nell'ipotesi in cui all'esito della gara l'offerta sia maggiore o uguale al prezzo base il delegato procederà all'aggiudicazione;

- nell'ipotesi in cui all'esito della gara l'offerta sia inferiore al prezzo base, il delegato procederà all'aggiudicazione al miglior offerente soltanto in mancanza di istanze di assegnazione, dovendo altrimenti procedere all'assegnazione;
- se gli offerenti non aderiscono alla gara e la miglior offerta è pari o superiore al prezzo base o, essendo inferiore, non vi sono istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione a favore del miglior offerente individuato in relazione al prezzo o, se il prezzo è lo stesso, in relazione alla cauzione prestata o in relazione al termine di pagamento; se le offerte sono uguali in relazione a tutti questi elementi, l'aggiudicazione verrà pronunciata a favore del primo offerente, risultando perciò necessario per le offerte telematiche verificare il giorno e l'ora registrata;
- nel caso in cui non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione sarà direttamente ordinata una nuova vendita, a meno che ricorra l'ipotesi prevista dall'art. 164 bis disp. att. c.p.c. (su cui si rinvia alla parte seconda, punto 5.8).

Per gli esperimenti di vendita successivi al quarto tentativo andato deserto la riduzione del prezzo base potrà essere determinata fino al limite della metà, secondo quanto disposto dall'art. 591 c.p.c.; **in ogni caso andrà segnalata al G.E. la diminuzione del prezzo sotto il limite del 30% rispetto al prezzo di stima.**

#### **4.6) Proclamazione dell'aggiudicatario**

Conclusasi con l'aggiudicazione la gara sull'offerta più alta e/o l'esame dell'offerta (unica o maggiore) il delegato proclama a verbale di udienza l'aggiudicatario, indicando la somma per cui viene fatta l'aggiudicazione e il termine per il versamento del residuo prezzo (coincidente con quello indicato nell'offerta) e per il deposito della dichiarazione 'antiriciclaggio' (cfr. punto 6.10); contestualmente restituisce la cauzione versata dagli altri offerenti, **senza decurtazione di eventuali spese bancarie**, entro il termine di dieci giorni dalla chiusura del verbale delle operazioni.

#### **4.7) Irrevocabilità dell'offerta: casi in cui l'offerta può essere ritirata**

Nella vendita senza incanto, poiché l'offerta è **irrevocabile ex lege** per il termine di 120 gg. dalla data di presentazione e **decade** se la vendita senza incanto si conclude con l'aggiudicazione a nome di un altro offerente, una volta che è stata trasmessa la busta telematica l'offerta **non può più essere ritirata** neppure dallo stesso presentatore.

Pertanto, l'immobile deve essere aggiudicato a chi ha fatto l'unica offerta o l'offerta più alta (non superata da rilanci in sede di gara) anche se costui è **assente/non connesso telematicamente**.

È naturalmente possibile il ritiro dell'offerta, nell'evenienza (del tutto improbabile) che siano decorsi 120 giorni dalla data di presentazione dell'offerta senza che si sia tenuta l'udienza di esame delle offerte.

Dopo l'apertura delle buste, la cauzione può essere restituita all'offerente (mentre l'offerta deve restare agli atti) se:

- a) l'offerta è stata dichiarata nulla/inefficace (perché inferiore alla c.d. "offerta minima" e/o priva di adeguata cauzione etc.);
- b) il professionista ha deliberato di procedere all'incanto (ipotesi come si dirà ormai di fatto inapplicata);
- c) la vendita senza incanto s'è conclusa con l'aggiudicazione a favore di un altro offerente.

Compete al delegato segnalare al GE la decadenza dell'aggiudicatario dall'offerta per mancato versamento del saldo del prezzo e altresì l'eventuale minor prezzo di aggiudicazione, ai fini dell'emissione del decreto di condanna previsto dall'art. 587 cpc.

#### **4.8) Vendita con incanto e assegnazione forzata: rinvio.**

La vendita con incanto, in base al testo dell'art. 503 c.p.c. che l'art. 23 d.l. 83/15 ha esteso ai procedimenti pendenti all'entrata in vigore della l. 162/14 è prevista nella sola ipotesi in cui si ritenga probabile che con tali modalità il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Trattandosi di ipotesi assolutamente residuale (e di fatto disapplicata da anni) il tema non è trattato nel presente testo.

Sul tema dell'assegnazione forzata gli artt. 588 e s.s. c.p.c. sono stati riformati dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015 n. 132.

### **5. Incidenti durante le operazioni di vendita**

#### **5.1) Premessa**

È piuttosto frequente che la vendita, pur ordinata dal giudice e fissata dal delegato, non possa avere luogo a causa della presentazione di istanze del creditore (ad es. rinuncia agli atti, istanza di sospensione del processo ex art. 624 bis c.p.c. etc.) e/o del debitore (istanza di sospensione contenuta in un atto di opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi) intese ad impedirne lo svolgimento.

Nella vendita delegata, queste istanze danno luogo ad almeno due ordini di problemi che verranno di seguito brevemente trattati: a) a chi spetti provvedere, se al G.E. oppure al delegato; b) con quali modalità raccordare le attività del giudice e quelle del delegato.

### **5.2) Rinuncia agli atti esecutivi (art. 629 c.p.c.)**

a) La rinuncia agli atti **impedisce la vendita** soltanto se è fatta **prima dell'aggiudicazione** (all'incanto o senza incanto). Dopo l'aggiudicazione, estingue il processo ma non pregiudica il diritto dell'aggiudicatario di versare il residuo prezzo e di ricevere il trasferimento del bene (art. 187-bis disp. att.). In tal caso, una volta emesso il decreto di trasferimento, il prezzo andrà restituito al debitore esecutato (art. 632 c.p.c.).

Il delegato avrà cura di segnalare tempestivamente al gestore delle vendite l'eventuale rinuncia agli atti effettuata prima della vendita.

b) La rinuncia agli atti, per dare luogo a estinzione del processo, deve essere fatta da **tutti i creditori muniti di titolo esecutivo**. Non è richiesta l'accettazione da parte del debitore, né il consenso dei creditori intervenuti e privi di titolo.

c) Per essere valido l'atto di rinuncia deve essere sottoscritto: 1- dalla parte personalmente; 2- oppure dall'avvocato munito del potere di rinuncia agli atti.

**n.b.:** il potere di rinuncia agli atti non rientra nei poteri legali del difensore e deve essergli **specificamente ed espressamente attribuito** nella procura alle liti; è pertanto insufficiente allo scopo la formula "conferisco tutti i poteri di legge" o altra equivalente.

Poiché il deposito degli atti è necessariamente telematico la rinuncia sarà visibile al G.E. che su di essa dovrà provvedere. In ogni caso il delegato avrà cura di verificare che il G.E. abbia provveduto in tempo utile rispetto allo svolgimento della vendita, se del caso contattando direttamente la cancelleria del giudice.

### **5.3) Sospensione concordata del processo (art. 624-bis)**

a) Il potere di concedere la sospensione concordata del processo compete al **solo G.E.** e non al delegato. È un potere discrezionale – cioè il giudice non è tenuto a concedere la sospensione anche quando vi sia istanza di tutti i creditori con titolo – e può essere esercitato una sola volta nel corso della procedura e per un tempo non superiore a 24 mesi.

**La sospensione ex 624-bis cpc va comunicata a cura del delegato al gestore.**

b) Il **termine perentorio** di proposizione dell'istanza di sospensione è di:

- 20 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (vendita senza incanto);
- 15 gg. prima della data dell'incanto (vendita all'incanto).

L'intervallo di tempo offre una sufficiente garanzia che il G.E. sia in grado di provvedere sull'istanza e comunicare la propria ordinanza al delegato prima che la vendita abbia luogo. *Medio tempore*, il

delegato – fintantoché non riceva dalla cancelleria copia dell'ordinanza di sospensione del G.E. – è tenuto a continuare le operazioni, ricevendo offerte di acquisto/istanze di partecipazione etc.

c) È fatto **tassativo divieto** al delegato di dissuadere gli interessati dalla presentazione delle offerte prima che il G.E. abbia provveduto sull'istanza di sospensione; dopo che il G.E. ha sospeso l'esecuzione, il delegato è **autorizzato** a mostrare l'ordinanza del giudice agli interessati che ne facciano richiesta.

In ogni caso l'ordinanza di sospensione ex art. 624-bis dev'essere pubblicata sul sito internet su cui è pubblicata la relazione di stima.

d) Se il processo sospeso ex art. 624-bis c.p.c. viene riassunto da uno dei creditori e/o la sospensione viene revocata (ad es. perché il debitore non ha onorato il piano di rientro concordato con il ceto creditorio in base al quale il G.E. ha concesso la sospensione), il fascicolo verrà restituito al delegato, con l'assegnazione di un nuovo termine per l'esaurimento delle operazioni e **indicazione da parte del G.E. se fissare la nuova vendita alle condizioni e modalità di quella precedente ovvero di quella sospesa.**

#### **5.4) Rinvio della vendita (art.161-bis disp. att.)**

Ai sensi dell'art. 161-bis disp. att. c.p.c. *"il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 del codice"*.

La norma regola il caso del **mero rinvio a istanza di parte** delle operazioni di vendita, fissata per un dato giorno e ora, a un giorno e/o ora successivi.

L'interpretazione della norma accettata dai giudici dell'Area esecuzioni può riassumersi in questi termini.

a) Nelle esecuzioni delegate il potere di concedere il rinvio delle operazioni di vendita a un giorno e/o ora successivi **compete al professionista delegato** e non al G.E.; egualmente compete al delegato di raccogliere e documentare a verbale il consenso o dissenso degli interessati (vedi *infra*). **E' tuttavia opportuno che il delegato informi tempestivamente il G.E. dell'istanza e provveda a rifissare la vendita con ripresa delle operazioni entro un termine congruo.**

b) Devono consentire al rinvio tutti i creditori (con o senza titolo) e tutti gli offerenti/partecipanti all'incanto che abbiano prestato cauzione.

Il che vale a dire che è necessario acquisire il consenso di tutti coloro che potrebbero trarre beneficio dallo svolgimento immediato della vendita e correlativamente verrebbero a ricevere un pregiudizio dal suo rinvio (*ad es.* l'estinzione del processo per rinuncia agli atti nelle more).

c) Il consenso deve essere prestato **personalmente** dall'offerente (salvo il caso che l'offerta sia inammissibile).

d) Il rinvio può essere concesso **soltanto il giorno e ora della vendita e in presenza degli offerenti**. Questa conclusione discende da una duplice considerazione: in primo luogo perché il rinvio disposto in data anteriore su istanza dei soli creditori equivarrebbe all'elusione del termine per la presentazione dell'istanza di sospensione ex art. 624-bis; in secondo luogo, perché nella vendita senza incanto, soltanto dopo che le buste sono state aperte è possibile identificare i soggetti legittimati a prestare il consenso al rinvio della vendita.

e) La concessione del rinvio non implica la chiusura dell'esperimento di vendita ma regola semplicemente i tempi del suo svolgimento, procrastinando l'inizio delle operazioni: in ciò si distingue rispetto alla sospensione concordata che, impedendo il compimento di atti esecutivi e dovendo cessare o con un'istanza di revoca o con la riassunzione, rende evidentemente necessaria l'emissione di un nuovo avviso di vendita.

Ciò significa che:

- la vendita che deve aver luogo a seguito del rinvio è la **stessa** che avrebbe dovuto svolgersi in difetto di rinvio: le condizioni restano invariate, sono ammessi a partecipare gli stessi offerenti ed essi soltanto, non è necessaria una nuova pubblicità;
  - gli offerenti alla vendita senza incanto non sono autorizzati a revocare l'offerta, prima che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione (art. 571), e tantomeno a ritirare la cauzione che deve restare in deposito finché la vendita non abbia avuto luogo;
  - viceversa, nella vendita con incanto nulla impedisce al partecipante di ritirarsi nelle more, ma ciò equivale a un rifiuto preventivo e dichiarato di presenziare all'incanto e non può che implicare la confisca di un decimo della cauzione ai sensi del nuovo art. 580 c.p.c.
- n.b.:** il consenso al rinvio della vendita dev'essere **incondizionato**; se l'offerente consente al rinvio a condizione di poter ritirare la cauzione, ciò equivale a dissenso.

### **5.5) Conversione del pignoramento (art. 495 c.p.c.)**

In base all'art. 495 c.p.c. la conversione del pignoramento non può più essere chiesta dopo che il G.E. ha ordinato la vendita e/o delegato il professionista.

Pertanto, quand'anche venga depositata istanza di conversione, il delegato **deve senz'altro procedere alle operazioni di vendita, senza rinvii**.

### **5.6) Mancata comparizione dei creditori (art. 631 c.p.c.): rinvio**

Si rinvia a quanto esposto al punto 4.2. della parte seconda.

## **5.7) Omissione delle pubblicità indicate nell'ordinanza di delega**

### **a) Omessa pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (art. 631 bis c.p.c.)**

L'art. 631 bis c.p.c. prevede che *“Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal Giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma”*: di conseguenza il soggetto che deve adempiere all'obbligo di pagamento (finalizzato a rendere possibile la pubblicazione sul Portale) coincide con il soggetto onerato di dare impulso alla procedura, tenuto conto delle conseguenze derivanti dal mancato adempimento di detto onere, ossia l'estinzione della procedura, e dei conseguenti profili di responsabilità connessi.

Ove al delegato non sia trasmessa la prova dell'avvenuto pagamento del contributo (salvo il caso in cui tutti i creditori costituiti abbiano diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso) il delegato non procederà alla comunicazione dell'avviso di vendita al gestore, ma dovrà trasmettere il fascicolo al Giudice dell'Esecuzione.

Dall'esegesi della disposizione dell'art. 161 quater 4° comma disp. att. c.p.c. (*“Il mancato funzionamento dei sistemi informatici è attestato dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia”*) pare escludersi l'ipotesi dell'emanazione da parte del suddetto responsabile di una singola attestazione riferita alla singola procedura; l'attestazione di cui parla la norma pare essere quella generale pubblicata sullo stesso Portale delle Vendite Pubbliche (es.: *“19/03/18 Interruzione temporanea del servizio. Si comunica che oggi 19 marzo 2018, a partire dalle ore 17:00 e fino alle ore 18:00, saranno indisponibili i servizi del Portale Vendite Pubbliche causa attività di manutenzione programmate”*, avviso pubblicato nella parte *“News e Avvisi”* del Portale delle vendite Pubbliche).

L'estinzione prevista dall'art. 631 bis c.p.c. non opera senz'altro nel caso di non funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia attestato in via generale; fuori da tale ipotesi, l'estinzione opera però solo se la pubblicazione non è stata effettuata nel termine per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, ossia in sostanza in caso di mancata trasmissione tempestiva al professionista delegato della ricevuta del pagamento del contributo unificato di € 100,00; dunque indubbiamente il ritardo della - o la mancata - pubblicazione rispetto al termine stabilito dal giudice dovuto a difficoltà riscontrate dal professionista nella pubblicazione sul Portale, non essendo le stesse imputabili al creditore procedente o all'intervenuto munito di titolo esecutivo, non comporta l'estinzione della procedura ex art. 631 bis c.p.c..

Il professionista delegato può comunque attestare con propria dichiarazione inserita nel fascicolo telematico l'impossibilità di procedere alla pubblicazione sul PVP e i relativi motivi afferenti malfunzionamenti, in determinati giorni/ora.

#### **b) Mancata effettuazione della pubblicità straordinaria**

Come detto, l'indicazione contenuta nell'ordinanza di delega circa la pubblicità straordinaria è vincolante per il delegato.

La vendita **non può avere luogo** se non risulta agli atti la prova dell'avvenuta pubblicità come indicata dell'ordinanza di delega e della sua tempestività.

La violazione di questa direttiva dà luogo a **nullità** della vendita ed è motivo di **revoca** della delega e di segnalazione al Comitato ai fini della **cancellazione** del professionista dagli elenchi (art. 179-ter disp. att. c.p.c.).

Al fine di consentire al giudice la verifica del rispetto di tale adempimento sarà cura del delegato dare atto nel verbale di vendita della tempestività della pubblicazione specificando i siti su cui è stata eseguita (e successivamente allegare la prova unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento: v. infra alla parte terza punto 2.2).

L'Area esecuzioni ritiene che il termine a ritroso per la pubblicità straordinaria, in quanto termine processuale, sia soggetto alla **sospensione feriale** che di contro non opera per il versamento del saldo prezzo, adempimento sostanziale dell'aggiudicatario (cfr. Cass.18421/22: v. parte seconda punto 6.2).

#### **5.8) Chiusura anticipata del processo esecutivo (art. 164 bis disp. att. c.p.c.: "Infruttuosità dell'espropriazione forzata")**

L'art. 164 bis delle disposizioni d'attuazione del c.p.c. prevede la possibilità di disporre la chiusura anticipata del processo esecutivo nei casi in cui non sia più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori. I professionisti delegati sono invitati a verificare la sussistenza dei presupposti per l'anticipata cessazione della procedura, valutando, dopo avere esperito inutilmente almeno un tentativo di vendita, se la prosecuzione possa portare a risultati non soddisfacenti; in caso affermativo essi provvederanno a sottoporre la questione alle parti, sentite le quali trasmetteranno il fascicolo al G.E. per le sue determinazioni.

L'Area offre di seguito dei criteri indicativi per individuare le ipotesi in cui trasmettere il fascicolo al G.E. per l'eventuale adozione del provvedimento previsto dall'art. 164 bis disp. att. c.p.c. La norma prevede che sia disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo quando risulti impossibile un *"ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura"*. Dovendosi ritenere che la locuzione "pretese dei creditori" equivalga a "crediti", pare da escludere la possibilità di proseguire nell'attività processuale per

vendere ad un prezzo inferiore ai costi e pare doveroso individuare una percentuale minima che consenta di ritenere "ragionevole" il soddisfacimento dei crediti.

Si ritiene pertanto necessario invitare i delegati a valutare, esperito almeno un tentativo di vendita, i costi della procedura (quelli già sostenuti e quelli prevedibili: contributo unificato, costo della documentazione ex art. 567 c.p.c., compensi a difensore, esperto, delegato, custode, spese di pubblicità) ed a stimare le probabilità di liquidazione del bene ed il verosimile valore di realizzo, verificando quindi se sia possibile soddisfare in modo ragionevole i creditori. L'esito della verifica sarà negativo se il nuovo esperimento di vendita dovrà prevedere un'offerta minima - pari al 75% del prezzo base - inferiore alla somma dell'ammontare totale dei costi e di una cifra pari al 5% dei crediti azionati, tenuto conto dei titoli di prelazione o pari ad euro 1.000 nell'ipotesi in cui l'ammontare complessivo dei crediti azionati sia inferiore ad euro 20.000 [se OM = offerta minima, S = spese e C = credito, la formula per crediti non inferiori ad euro 20.000 sarà  $OM < (S+5\%C)$ ; per crediti inferiori sarà  $OM < S+€1.000$ ].

In caso di verifica negativa circa la possibilità di conseguire un ragionevole soddisfacimento dei creditori il professionista restituirà al G.E. il fascicolo, allegando le richieste di liquidazione dei compensi per le attività del delegato e del custode e una sintetica relazione in cui verranno evidenziati il numero dei tentativi di vendita effettuati, le manifestazioni di interesse da parte di potenziali offerenti, le eventuali criticità dell'immobile, le opinioni eventualmente espresse dai creditori.

Il giudice provvederà quindi a convocare i creditori, per valutare se nel caso concreto vi sia un interesse degno di tutela alla prosecuzione della procedura e in caso positivo rimetterà il fascicolo al delegato per la prosecuzione delle operazioni.

In ogni caso il delegato ha l'onere di segnalare al GE quando il prezzo di vendita scende sotto il 30% rispetto al prezzo di stima, ovvero anche prima ove il prezzo di stima sia molto basso.

Inoltre, ove emerga un'ipotesi di infruttuosità, è opportuno, prima di segnalare la situazione al G.E., che il delegato prenda contatto con il custode per verificare l'esistenza di soggetti interessati e ogni altra circostanza funzionale alla ottimale gestione della procedura.

### **5.9) Opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi**

La presentazione dell'opposizione il giorno stesso della vendita è uno strumento dilatorio piuttosto frequente e pertanto i delegati sono invitati ad attenersi **rigorosamente** a queste indicazioni operative.

a) **Non spetta** al professionista delegato valutare la presumibile fondatezza dell'opposizione o dell'istanza; ogni potere al riguardo spetta **esclusivamente** al G.E.

b) Quindi, **se non esiste un provvedimento del G.E.** che sospende l'esecuzione o rinvia le operazioni di vendita per il tempo strettamente necessario all'esame dell'istanza, il delegato **deve tassativamente** proseguire le operazioni di vendita.

Va da sé che il delegato non può incorrere in alcuna responsabilità per aver dato luogo alla vendita del bene se il G.E. non ha ordinato la sospensione, tanto più ove si consideri che l'opponente poteva proporre l'opposizione con un congruo anticipo rispetto all'udienza al fine di consentire al G.E. di pronunciarsi sull'istanza di sospensione.

## **6. Versamento del prezzo e delle spese di trasferimento**

### **6.1) Premessa**

a) A seguito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario è obbligato a versare il **residuo prezzo**, dedotta la cauzione già versata per partecipare.

Le modalità di versamento del residuo prezzo sono quelle stesse previste per la cauzione (bonifico bancario).

b) Contestualmente al residuo prezzo, l'aggiudicatario deve versare al delegato un "**fondo spese**" sufficiente a coprire il costo fiscale del trasferimento dell'immobile (imposta di registro, ipotecaria e catastale, diritti di conservatoria) che il professionista è tenuto a liquidare in base al prezzo di aggiudicazione e comunicare all'interessato.

c) Inoltre, l'avviso di vendita deve contenere l'indicazione che le **spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli** (ovviamente suscettibili di cancellazione: trascrizione del pignoramento, della sentenza di fallimento, del sequestro conservativo e iscrizione dell'ipoteca e non altre) **restano definitivamente a carico della procedura; tutte le altre (spese di trascrizione del decreto di trasferimento, etc) sono a carico dell'aggiudicatario.** Rientrano nella nozione di "spese di cancellazione" sia i compensi erogati al professionista per tale attività, sia le spese vive.

### **6.2) Termine di pagamento del saldo prezzo**

La Corte di Cassazione con la sentenza 18421/2022 dell'8 giugno 2022 ha precisato che "*in tema di vendita forzata, il termine di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario è di natura sostanziale, in quanto è posto a presidio del relativo ius ad rem circa l'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., attenendo all'adempimento dell'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario stesso, attività che non necessita di difesa tecnica, ma che costituisce esecuzione di un atto dovuto e non negoziale; ne consegue che esso non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, ex art. 1 della legge n. 742 del 1969*".

Nell'offerta telematica il termine per il saldo prezzo deve essere indicato con una precisa data: pertanto, occorre fare riferimento solo alla data indicata per valutare sia l'ammissibilità dell'offerta sia l'eventuale decadenza dell'aggiudicatario in caso di versamento del prezzo in data successiva a quella indicata nell'offerta.

Quanto all'ammissibilità dell'offerta, la data indicata nella stessa non può superare i 120 gg. dalla data di aggiudicazione e nel termine massimo di 120 gg. debbono essere computati anche i giorni di agosto (sia che la data indicata cada in quel mese sia che cada successivamente).

Quanto all'eventuale decadenza dell'aggiudicatario, questa si verifica se lo stesso non versa il saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta, termine che non è prorogato né se cade nel mese di agosto né se cade successivamente.

### **6.3) Decadenza dell'aggiudicatario**

Se nel termine per il versamento del prezzo l'aggiudicatario non provvede al versamento integrale del prezzo e/o al deposito della dichiarazione 'antiriciclaggio' (cfr. punto 6.10), il delegato ne dà tempestivo avviso al giudice.

Il G.E. dichiara con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la **perdita della cauzione**. Il decreto viene comunicato alle parti dal cancelliere e, a seguito di ciò, il fascicolo dell'esecuzione è restituito al professionista delegato che provvede a redigere un nuovo avviso di vendita e alle relative comunicazioni e notifiche.

Nel caso in cui il prezzo per cui viene in concreto successivamente effettuata la vendita sia inferiore a quello offerto dall'aggiudicatario inadempiente (al netto della cauzione confiscata), il delegato trasmetterà gli atti al G.E. perché questi possa provvedere con decreto, ex art. 177 disp. att. c.p.c., alla **condanna** dell'aggiudicatario al pagamento della differenza: ciò dovrà comunque avvenire prima della predisposizione del progetto di distribuzione perché il credito verso l'inadempiente verrà compreso nel progetto medesimo insieme alle somme già acquisite alla procedura.

### **6.4) Versamento del prezzo al creditore fondiario (art. 41 T.U.B.)**

Il creditore fondiario ha diritto a ricevere dall'aggiudicatario il pagamento diretto della parte di prezzo di sua competenza, collocato in grado ipotecario, per capitale interessi e spese: in altri termini può soddisfarsi immediatamente senza attendere l'approvazione del piano di riparto.

**Di regola, non vanno effettuate anticipazioni al fondiario in misura superiore all' 80% del ricavato.**

È inoltre in facoltà dell'aggiudicatario subentrare nel mutuo fondiario per le rate ancora a scadere, a condizione che paghi alla banca creditrice l'ammontare del credito per rate scadute, interessi e spese

(nell'eventualità il delegato potrà fare ricorso ex art. 591-ter al giudice perché si pronunci in proposito).

Avvenuta l'aggiudicazione, il delegato deve quindi assegnare un breve termine – in genere di dodici/quindici giorni – al creditore fondiario per depositare una memoria di precisazione del credito con note spese (e relativi documenti giustificativi).

Il pagamento fatto al creditore fondiario è **provvisorio e subordinato alla definitiva collocazione** del credito in sede di riparto.

Il delegato pertanto non è tenuto a verificare, in sede di versamento del prezzo, l'esattezza dei conteggi forniti dalla banca e la loro rispondenza ai criteri di cui all'art. 2855 c.c.

Ovviamente, in sede di riparto, il delegato **deve liquidare** il credito fondiario – come qualsiasi altro credito – secondo i criteri di legge e collocarlo per la parte che effettivamente spetta alla Banca. Se risulta che la Banca ha ricevuto una somma maggiore di quella cui ha diritto secondo le regole del concorso, l'eccedenza dev'essere **assegnata** al creditore (o ai creditori) utilmente collocati in grado inferiore.

Al fine di rendere più veloce l'acquisizione da parte del delegato della certezza in ordine all'avvenuto pagamento del prezzo, in modo da consentire il tempestivo deposito della bozza del decreto di trasferimento, i giudici dell'Area confermano l'indicazione per cui la banca provvederà a depositare presso il delegato, nel termine da questi indicato, l'atto di precisazione del credito con relativa documentazione; l'aggiudicatario che non intenderà avvalersi della facoltà di subentrare nel mutuo ai sensi del 5° co. dell'art. 41 T.U.B. verserà il saldo del prezzo sul conto della procedura e quindi il delegato provvederà al più presto e, comunque, entro cinque giorni a versare la somma alla banca, trattenendo l'importo presumibilmente necessario per far fronte alle spese nell'ipotesi in cui la cauzione versata non sia sufficiente.

#### **6.5) Versamento del prezzo mediante finanziamento ipotecario (art. 585 c.p.c.)**

*L'art. 585 4° comma c.p.c. prevede che "se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata".*

La norma intende favorire il ricorso al credito nelle aste giudiziali nel convincimento che ciò possa portare a un ampliamento della cerchia dei partecipanti alle aste e aprire questo mercato al grosso

pubblico, che normalmente non ha disponibilità liquide adeguate, né altri cespiti da concedere in garanzia.

1- Non è possibile l'iscrizione di ipoteca prima dell'emissione del decreto di trasferimento, perché l'ipoteca su cosa altrui può essere validamente concessa, ma non può essere iscritta prima che il concedente abbia acquistato la proprietà dell'immobile (art. 2821 c.c.).

2- L'iscrizione di ipoteca successiva alla trascrizione del decreto è possibile, ma espone il finanziatore dell'acquisto al rischio che, nell'intervallo tra la trascrizione e l'iscrizione, vengano rese pubbliche altre formalità, pregiudizievoli per l'ipoteca (*ad es.* un'ipoteca giudiziale o esattoriale, un sequestro conservativo trascritto contro l'aggiudicatario etc.).

La sostanza della norma consiste quindi nel prevedere, in presenza di alcuni precisi presupposti, la **contestualità tra la trascrizione del decreto di trasferimento e l'iscrizione dell'ipoteca** concessa dall'aggiudicatario al finanziatore.

Per le modalità pratiche di operatività si rinvia alla parte terza, punto 1.4.

#### **6.6 Assunzione del debito ipotecario (art. 508 c.p.c.)**

Quest'ipotesi è assai rara nella pratica.

In sintesi.

a) Qualunque aggiudicatario può concordare con il creditore ipotecario di assumersi il debito ipotecario quale modalità di regolazione del corrispettivo diversa dal versamento del prezzo in denaro.

**Spetta al delegato** (art. 591-bis n. 10 c.p.c.) autorizzare l'assunzione del debito e indicare la somma fino a concorrenza della quale l'assunzione è autorizzata. L'esigenza primaria da tenere presente è che l'assunzione del debito non può recare pregiudizio al creditore che ha diritto alla rifusione delle spese in prededuzione o ha un privilegio di grado anteriore a quello del creditore ipotecario.

b) Per evitare tale pregiudizio, il delegato deve: 1- invitare il creditore ipotecario e tutti gli altri creditori in grado pari o anteriore (e/o che hanno sostenuto spese in prededuzione) a depositare una memoria di precisazione dei crediti; 2- liquidare (con prudenza) il credito ipotecario che l'aggiudicatario intende assumersi e i crediti/spese con grado pari o anteriore; 3- autorizzare l'assunzione del debito negli stretti limiti in cui il credito ipotecario può intendersi riconosciuto e sempre che il prezzo versato in denaro sia sufficiente a coprire gli altri crediti in grado pari o anteriore; 4- fintantoché il delegato non ha provveduto sul punto, è **assolutamente opportuno** che il termine di versamento del residuo prezzo sia **sospeso**.

In sostanza, si richiede al delegato la formazione anticipata di una sorta di mini-progetto di distribuzione al fine di verificare la possibilità di autorizzare l'assunzione del debito.

Es.: prezzo di aggiudicazione € 50.000; spese aventi diritto alla prededuzione € 15.000; creditore ipotecario primo in grado € 25.000; creditore ipotecario secondo in grado (di cui l'aggiudicatario intende assumere il debito) € 30.000. L'assunzione del debito è consentita soltanto nei limiti massimi di € 10.000 poiché il residuo dev'essere versato a garantire il soddisfacimento dei crediti in grado anteriore.

c) Se l'assunzione del debito ipotecario è autorizzata, **non deve essere ordinata la cancellazione** della relativa ipoteca; ovviamente, il creditore ipotecario **non può soddisfare** in sede di riparto il credito per cui ha consentito all'assunzione del debito.

#### **6.7) Limitazione del versamento del prezzo da parte del creditore ipotecario (art. 585 c.p.c.)**

Anche tale ipotesi è rara.

In sintesi.

a) Il creditore ipotecario che sia anche aggiudicatario dell'immobile può chiedere di essere autorizzato a **limitare il versamento del prezzo** alla sola parte occorrente a soddisfare le spese e i creditori che potranno risultare capienti, cioè in grado pari o superiore a quello dell'aggiudicatario. In sostanza, il creditore ipotecario-aggiudicatario può chiedere e ottenere la **compensazione del debito di pagare il prezzo** di aggiudicazione per la parte in cui egli ha diritto ad essere collocato nel futuro piano di riparto.

b) Nelle esecuzioni delegate il potere di autorizzare la limitazione del versamento del prezzo spetta al professionista delegato. Per determinare la misura in cui la limitazione può essere autorizzata, valgono le **stesse indicazioni operative** viste sopra per quanto concerne l'assunzione del debito ipotecario, con l'unica eccezione che l'ipoteca va cancellata.

#### **6.8) Versamento rateale del prezzo**

Artt. 569 e 574 c.p.c.: nel disporre la vendita il delegato valuterà con la massima prudenza se ricorrano le condizioni per autorizzare il versamento del prezzo a rate; secondo quanto previsto dall'art. 591 bis c.p.c., sono di competenza del delegato anche gli adempimenti previsti dall'art. 574 c.p.c. per l'ipotesi di versamento rateale del prezzo.

#### **6.9) Versamento del fondo spese a seguito dell'aggiudicazione.**

L'aggiudicatario ha l'onere di versare un deposito per le spese in misura idonea a coprire i costi a suo carico inerenti al trasferimento della proprietà. È da chiarire che, diversamente da cauzione e residuo prezzo, che s'intendono assoggettati al vincolo del pignoramento e si rendono quindi disponibili per la distribuzione ai creditori, le somme versate in conto spese restano giuridicamente di pertinenza

dell'aggiudicatario. Tanto è vero che: nella parte in cui esse non siano state utilizzate per il pagamento di spese, tributi e compensi, devono essere restituite all'aggiudicatario; qualora il G.E. non faccia luogo all'emissione del decreto di trasferimento – per revoca dell'aggiudicazione, decadenza etc. - il fondo spese già versato deve essere restituito, diversamente dalla cauzione che viene confiscata nel caso ex art. 587 c.p.c. e va a far parte della massa attiva (in tal senso la prassi è pacifica).

#### **6.10) Dichiarazione 'antiriciclaggio' (art. 22 D.Lgs 231/2007 - art. 585 c.p.c.)**

Nelle procedure esecutive immobiliari nelle quali il pignoramento immobiliare sia stato notificato dal 1° marzo 2023, ai sensi dell'art. 585 u.c. c.p.c. come modificato dalla riforma Cartabia, l'aggiudicatario, al momento del versamento del prezzo, deve depositare una dichiarazione contenente le informazioni ex art. 22 D. Lgs 231/2007 (c.d. 'antiriciclaggio').

Il D.Lgs. 164/2024 (c.d. correttivo Cartabia) ha espressamente previsto, novellando l'art. 587 c.p.c., che la dichiarazione di cui all'art. 585 c.p.c. debba essere resa entro il termine stabilito per il versamento del prezzo a pena di decadenza; di tale conseguenza il professionista delegato dovrà dare avvertimento nell'avviso di vendita (come da **modello ALL A – Avviso di vendita telematica asincrona.docx**).

Quindi il delegato, all'atto del deposito telematico della minuta del decreto di trasferimento, deve depositare un ulteriore allegato denominato "antiriciclaggio" contenente la dichiarazione dell'aggiudicatario firmata e scansionata.

Si rinvia per il contenuto al **modello ALL B1 – Antiriciclaggio persone fisiche.docx** e al **modello ALL B2 – Antiriciclaggio per one giuridiche.docx** (persone fisiche e giuridiche). Contestualmente l'aggiudicatario depositerà il modulo di cui al **modello ALL B3 – Consenso privacy.docx**.

Tali disposizioni valgono per tutte le vendite quindi anche quelle effettuate in sede di cause di divisione.

## **PARTE TERZA: IL DECRETO DI TRASFERIMENTO E GLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI**

### **1. Contenuto del decreto di trasferimento: elementi necessari.**

#### **Premessa**

Al presente testo è allegato il **modello ALL C – Decreto di trasferimento.docx** che i giudici dell'Area richiedono ai delegati di utilizzare.

Si illustrano di seguito i profili di particolare rilievo.

## 1.1) Parti del trasferimento

Esecutato e aggiudicatario devono essere indicati con le generalità complete:

- per le **persone fisiche**: nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale se coniugati e/o della libertà di stato (quest'ultimo dato, per l'esecutato, può essere ricavato dal titolo di acquisto dell'immobile).
- in caso di **minori e incapaci in genere**, dovranno essere indicati i dati del minore (o dell'incapace), quelli del tutore o del curatore speciale, nonché dovranno essere indicati e allegati i provvedimenti del Tribunale, e nello specifico, il provvedimento G.T. che autorizza l'acquisto.
- per le **società e altri enti**: denominazione o ragione sociale, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese e codice fiscale. Per le sole società semplici (oltre ad associazioni non riconosciute e comitati) l'art. 2659 c.c. prescrive l'indicazione, oltre ai dati identificativi dell'ente, anche delle generalità delle persone che rappresentano la società secondo le norme regolatrici.

Se gli esecutati o gli aggiudicatari sono più, il decreto di trasferimento deve contenere l'esatta indicazione della quota e/o dei diritti loro spettanti (es.: usufrutto, nuda proprietà, etc.).

Si noti che è possibile che in un'unica procedura sia pignorata cumulativamente una pluralità di beni appartenenti in proprietà esclusiva a diversi esecutati: in tale ipotesi, il decreto di trasferimento deve ovviamente indicare, quale parte "contro", tutti i soggetti titolari del diritto pignorato. A fini fiscali, tale decreto dovrà essere redatto in modo che le alienazioni siano trattate come vendite separate.

- non sussistono problemi nel caso di acquisto di quote differenti del medesimo diritto pignorato da parte di più aggiudicatari;
- non si ritiene invece possibile l'acquisto di diritti diversi da quello pignorato da parte di più aggiudicatari (es. usufrutto e nuda proprietà qualora ad essere pignorata è la piena proprietà): il D.T. trasferirebbe, infatti, un diritto diverso da quello escusso, dando luogo ad una pronuncia di tipo costitutivo, non ammessa in sede esecutiva;

Verranno approfondite alcune situazioni peculiari.

### a) **Successione a titolo particolare nel diritto pignorato.**

La vendita forzata ha per oggetto i "*diritti che sulla cosa spettavano a colui che ha subito l'espropriazione*" (art. 2919 comma 1 c.c.) e si salda, senza soluzione di continuità con il pignoramento trascritto.

Quindi, l'acquisto della *res pignorata* trascritto dopo la trascrizione del pignoramento resta processualmente irrilevante, tanto è vero che l'esecutato non perde la *legitimatio ad causam* né, in modo speculare, l'acquirente per atto *inter vivos* assume la qualità di parte del processo esecutivo. Da ciò seguono due conclusioni: l'aggiudicatario non può ricevere pregiudizio perché l'acquisto si è

verificato dopo la trascrizione del pignoramento (artt. 2913, 2914, 2919 comma 2 c.c.) e non può – per effetto dell’acquisto del terzo – acquistare maggiori diritti di quelli che già spettavano all’esecutato.

È quindi coerente concludere che il decreto di trasferimento deve farsi e trascriversi a carico dell’esecutato perché dei diritti suoi (e non dell’acquirente) viene disposto il trasferimento a favore dell’aggiudicatario.

#### **b) Morte dell’esecutato.**

In caso di decesso dell’esecutato si è posto in dubbio se il decreto di trasferimento debba essere emesso e trascritto a carico dell’originario esecutato oppure degli eredi (il legatario dell’immobile è invece successore a titolo particolare). La soluzione corretta è sempre la prima, per i motivi già indicati sopra.

In primo luogo, ancorché l’erede subentri nella medesima posizione sostanziale e processuale del defunto, l’oggetto della vendita è pur sempre costituito dai diritti che spettavano al defunto (e non dai diritti dell’erede).

In secondo luogo, il processo esecutivo è un ambiente istituzionalmente non adeguato a dirimere le possibili controversie sulla devoluzione *mortis causa* dei beni, né v’è certezza che il processo sia stato proseguito nei confronti degli effettivi eredi del defunto (che in genere i creditori individuano nei familiari chiamati alla successione *ab intestato*), poiché è pur sempre possibile che l’eredità si devolva, anziché *ex lege*, in base a uno o più testamenti di cui il G.E. non ha avuto notizia.

Pertanto, la trascrizione del decreto a carico del defunto rende irrilevanti assetti successori eventualmente diversi, nel senso che la vendita colpisce e pregiudica *de jure* gli eredi/legatari del defunto, chiunque essi siano, risolvendo in radice possibili controversie tra costoro e l’aggiudicatario. Il decreto di trasferimento deve quindi indicare come parte “contro” il defunto e non il suo successore. È stato peraltro posto il problema della voltura catastale: effettivamente se la successione è stata denunciata, l’immobile risulta ormai intestato a catasto a nome degli eredi (e non più del defunto); mancando una corrispondenza tra l’intestataro e il soggetto a carico del quale viene emesso il decreto di trasferimento, l’Agenzia del Territorio potrebbe, in linea teorica, non dare corso alla voltura dell’immobile a favore dell’aggiudicatario. Si tratta tuttavia di un falso problema, poiché sembra sia sufficiente la presentazione di un c.d. foglio di osservazioni perché l’amministrazione provveda a eseguire la voltura dell’immobile a nome dell’aggiudicatario. A ogni buon conto, è possibile indicare nel decreto le generalità del defunto allegando la dichiarazione di successione a favore dei chiamati.

#### **c) Morte dell’aggiudicatario.**

Il caso è speculare a quello esaminato sopra. Si sono verificati casi in cui prima del deposito in cancelleria del decreto, il G.E. riceve istanza dagli eredi dell’aggiudicatario, i quali allegano il

certificato di morte, l'atto di notorietà attestante la loro qualità di eredi legittimi e chiedono rettificarsi il decreto intestando la proprietà a loro nome.

Benché non susciti scandalo il subingresso dell'erede nello *jus ad rem* acquisito dal defunto con l'aggiudicazione e il versamento del prezzo e quindi l'intestazione del decreto a nome dell'erede "nella qualità", si ritiene anche in tal caso non sussistere validi motivi per discostarsi dalla regola generale (il decreto di trasferimento deve emettersi a favore dell'aggiudicatario).

#### **d) Aggiudicatario coniugato in regime di comunione legale.**

La questione ha motivo di porsi se partecipa alla vendita e si aggiudica l'immobile solo uno dei coniugi, poiché in caso contrario è evidente che il decreto di trasferimento e la trascrizione dovranno seguire a favore di entrambi.

Nel caso in esame, l'effetto acquisitivo del bene si estende *ex lege* al coniuge che non ha partecipato all'acquisto, salvo che il bene debba ritenersi personale per il verificarsi delle fattispecie di cui all'art. 179 c.c.

In entrambe le ipotesi, il decreto di trasferimento deve essere emesso e trascritto soltanto a favore del coniuge aggiudicatario, dandosi atto nel titolo e nella nota di trascrizione che lo stesso ha documentato o dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale e inserendo in decreto i dati anagrafici completi e il codice fiscale dell'altro coniuge.

**n.b.** il delegato, dunque, avrà cura di acquisire dall'aggiudicatario la dichiarazione/documentazione necessaria **prima** di inviare la minuta del decreto di trasferimento al giudice (precisando che non è necessario il deposito al momento della presentazione dell'offerta).

Vale anche qui infatti l'orientamento formatosi in materia di atti di autonomia privata, secondo cui i soggetti della trascrizione non possono che essere le parti dell'atto da trascrivere. Pertanto, in caso di acquisto effettuato da parte di un solo coniuge, l'atto stesso deve essere trascritto solo a favore di lui poiché – se pure l'acquisto debba intendersi compreso nella comunione legale – l'altro coniuge, estraneo all'atto, è mero destinatario degli effetti legali dell'acquisto individuale ma non parte dell'atto da trascrivere.

È possibile far constare all'ufficio esecutivo **l'esclusione del bene dalla comunione legale**, in particolare nel caso (art. 179 lett. f) c.c.) di pagamento del prezzo di aggiudicazione con il ricavato della vendita di beni esclusi dalla comunione legale.

La lett. f) e l'ultimo comma dell'art. 179 c.c. richiedono ai fini dell'esclusione che il coniuge acquirente dichiari di voler acquistare con il prezzo del trasferimento di beni personali o col loro scambio e che all'atto di acquisto prenda parte anche l'altro coniuge, sostanzialmente per riconoscere la sussistenza dei presupposti per l'esclusione del bene dalla comunione.

In sede di procedura esecutiva, la dichiarazione dei coniugi – rispettivamente di voler escludere il bene dalla comunione legale e di riconoscere esistenti i presupposti dell'esclusione - possono essere rese a seguito dell'aggiudicazione e prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

In tale procedura la dichiarazione del coniuge, ex art. 179 c.c., per gli acquisti immobiliari destinati a non ricadere nella comunione legale dovrà rivestire la forma della certificazione notarile ovvero quella della dichiarazione sostitutiva resa di fronte ad un Pubblico Ufficiale.

Quanto alla documentazione richiesta, si procederà come segue:

1. per gli italiani si procederà all'acquisizione del certificato di stato libero o dell'atto di matrimonio;
2. per gli stranieri si procederà all'acquisizione dell'atto di matrimonio con l'indicazione del regime patrimoniale della coppia; tale documento dovrà essere accompagnato da una traduzione in italiano asseverata; si procederà, altresì, all'acquisizione di una dichiarazione dell'aggiudicatario concernente il regime patrimoniale adottato in costanza di matrimonio e la sua attuale vigenza.

Il delegato inserirà nell'avviso di vendita la richiesta all'aggiudicatario di fare pervenire la documentazione di cui ai precedenti punti 1 e 2 contestualmente al versamento del saldo prezzo.

### **1.2) Identificazione del bene venduto.**

E' la stessa dell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il quale stabilisce espressamente che il decreto ripeta la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita, ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del trasferimento: quindi (obbligatoriamente, ai fini della completezza dell'atto e della sua trascrivibilità), individuazione e consistenza dell'immobile, dati catastali completi e confini.

In sede di nota informatizzata, l'indicazione dei confini non è più necessaria ai fini della trascrizione, ma ai sensi dell'art. 29 L. 27.02.1985 n. 52, negli atti di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.

È necessario che il professionista delegato inserisca nel decreto di trasferimento gli estremi **dell'atto di provenienza**.

In materia di certificazione energetica, pur non sussistendo un obbligo di allegazione del certificato al decreto di trasferimento, si ritiene opportuno il rinnovo dell'APE scaduta prima dell'emissione del decreto di trasferimento (si rinvia alla parte seconda, punto 2.1).

#### **a) Rettifiche di dati catastali/confini erronei o incompleti.**

Non sono ammesse modifiche nella descrizione che alterino l'identità fisica del bene messo in vendita e aggiudicato (il decreto è un provvedimento a contenuto vincolato e non discrezionale) ma, entro questi limiti, devono ammettersi rettifiche e integrazioni dei dati mancanti.

Taluni ritengono applicabile in via analogica alla rettifica dei dati catastali erronei od omissi il procedimento di correzione dell'errore materiale previsto dall'art. 287 c.p.c. Tuttavia, si ritiene che, se il G.E. o il delegato si accorgono di un errore irrilevante prima di emettere il decreto di trasferimento, si possa opportunamente provvedere a correggere la descrizione senza innescare il contraddittorio delle parti e dell'aggiudicatario.

La rettifica/integrazione dei confini è più delicata, perché l'individuazione dell'immobile trasferito deve avvenire sulla base dei confini catastali contenuti nel decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione. Tuttavia, anche in quest'ipotesi, se dagli atti del processo (perizia, ordinanza di vendita, planimetria) esistono elementi che consentono di individuare con sicurezza l'immobile messo in vendita, la rettifica del confine – sempre che in concreto sia irrilevante e cioè non alteri l'identità fisica del bene – deve ritenersi ammessa.

#### **b) Variazioni dei dati catastali.**

È possibile che nel corso della procedura si verifichino modifiche catastali, a seguito dell'inserimento negli atti del catasto di variazioni richieste dal debitore, che alterano la corrispondenza tra descrizione dell'immobile pignorato e aggiudicato e la sua rappresentazione catastale nella corrispondente scheda.

Si pensi allo scorporo (frazionamento) di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad altra (magari neppure pignorata), alla fusione di più subalterni etc.

Qui il G.E. e il delegato devono tenere presenti due criteri di fondo:

- il trasferimento concerne tutto quello e solo quello che ha formato oggetto di aggiudicazione;
- l'indicazione di un identificativo catastale soppresso a seguito della variazione non può essere recepita a catasto, né dar luogo alla voltura dell'intestazione, se non a seguito dell'annullamento della variazione catastale.

È quindi consigliabile verificare, facendosi assistere dall'esperto, se sia possibile richiedere l'annullamento della variazione oppure sia necessaria una variazione di segno "contrario".

Quanto al trasferimento della proprietà, le alternative in capo al G.E. appaiono due: attendere l'esito delle verifiche oppure emettere nelle more il decreto di trasferimento con i dati catastali originari, salvo rettificarlo in un secondo tempo (evidentemente nel caso in cui l'identificativo definitivamente attribuito all'immobile non corrisponda a quello originario).

Quest'ultima soluzione è di fatto preferibile perché attribuisce subito all'acquirente il titolo di proprietà, ma può implicare un maggior costo fiscale a carico dell'aggiudicatario nell'eventualità che, a seguito dell'attribuzione dei nuovi identificativi catastali, il decreto di trasferimento debba essere nuovamente trascritto.

Vi sono infine casi ben più semplici, nei quali alla variazione dell'identificativo catastale non corrisponde una variazione della consistenza materiale dell'immobile: è ad esempio il caso del c.d. "riallineamento mappe".

In queste ipotesi il decreto di trasferimento può essere senz'altro emesso, indicando opportunamente, al fine di consentire l'immediato riscontro della continuità delle trascrizioni e delle formalità da cancellare, sia i dati originari sia quelli nuovi.

**c) Variazione catastale disposta dal G.E. in sede di trasferimento.**

Le stesse ragioni di sostanza evidenziate poc'anzi consentono anche di ammettere che il G.E. prima di emettere il decreto di trasferimento disponga lui stesso per il tramite dell'esperto una variazione catastale, se necessaria per "vendere bene". È il caso di:

- a. immobile non frazionato catastalmente, ma diviso in lotti destinati ad aggiudicatari diversi;
- b. medesimo identificativo catastale assegnato, per errore, a due o più unità immobiliari pignorate entrambe o meno;
- c. scheda catastale dell'unità pignorata e venduta che comprenda pertinenze che non formano oggetto del lotto, o, all'opposto, che ne escluda alcune che ne fanno parte.

In ciascuna di queste ipotesi – ma soprattutto nei casi "b" e "c" – il rischio che l'errore non rimediato si ripercuota a cascata sui trasferimenti successivi, ingenerando una confusione inestricabile, se non addirittura nuove cause civili, è assai alto ed è quindi estremamente opportuno che il G.E. provveda a sanare l'irregolarità catastale.

Certo, la sede ideale per risolvere queste irregolarità è la fase di autorizzazione alla vendita, ma se anche ciò non fosse avvenuto – sempre che la variazione non alteri l'identità fisica del bene risultante dall'ordinanza di vendita – non appaiono ostacoli a che il G.E. provveda nella fase di trasferimento.

**d) Rilevanza del dato catastale.**

La rilevanza del dato catastale s'è accresciuta con il passaggio alla nota di trascrizione informatizzata (L. 27.02.1985 n. 52) poiché quest'ultima identifica l'immobile soltanto per il tramite "della sua natura, del comune in cui si trova, dei dati di identificazione catastale" (artt. 2659 n. 4 e 2826 c.c.) e questi ultimi, a loro volta, rinviano – per gli immobili censiti a Catasto Fabbricati – a una determinata scheda depositata.

È noto che per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile a terzi deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare, senza possibilità di equivoci e di incertezze, gli estremi essenziali del negozio ed i beni ai quali esso si riferisce, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo.

A ciò segue che, seppure il titolo contiene una descrizione completa e non equivoca dell'immobile venduto, l'inesattezza del dato catastale (caso "b") e/o la difformità tra il titolo e la scheda catastale (caso "c") riprodotti nella nota di trascrizione rendono quest'ultima a sua volta viziata, nel senso che dai registri immobiliari può apparire trascritto un trasferimento di proprietà che non s'è verificato o (fatto ancora più grave dal punto di vista dell'aggiudicatario) può restare sostanzialmente non trascritto il trasferimento disposto nel decreto – con tutte le implicazioni che ne seguono ai fini della continuità delle trascrizioni (art. 2560 c.c.), dei conflitti coi terzi (art. 2644 c.c.), della possibilità di concedere ipoteche etc.

Queste considerazioni di fondo evidenziano anche per quale motivo il G.E. non deve invece di regola autorizzare il perito a depositare, a spese della procedura, schede di aggiornamento grafico e simili: e infatti, se i dati e i confini catastali dell'immobile e delle sue pertinenze sono correttamente individuati, la "diversa distribuzione degli spazi interni" resta irrilevante ai fini dell'individuazione dell'oggetto e ai fini dell'efficacia della trascrizione.

#### **e) Irregolarità edilizie.**

Naturalmente se l'avviso di vendita comprende la menzione di irregolarità edilizie, vincoli sull'immobile, etc., gli stessi devono essere riportati anche nel decreto di trasferimento.

In caso di irregolarità edilizie, il decreto di trasferimento deve recare la seguente menzione (art. 173 quater disp. att. c.p.c.):

*"L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 sesto comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47."*

#### **f) Allegazione del C.D.U. al decreto di trasferimento.**

Il certificato di destinazione urbanistica è oggi regolato dall'art. 30 del T.U. edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

Dall'art. 173 bis n. 6 disp. att. C.p.c. si ricava agevolmente che il C.D.U. dovrà essere acquisito o aggiornato dall'esperto, quale elemento conoscitivo utile (al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica, come prevede espressamente la norma, ma anche di stimare il terreno in relazione alla sua destinazione e verificare la natura e gli effetti dei vincoli eventualmente esistenti a carico).

L'art. 173 quater disp. att. c.p.c. prevede poi che l'avviso di vendita del delegato – quindi anche il decreto di trasferimento – contenga l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal C.D.U. e infine l'art. 591 bis ottavo comma c.p.c. prevede che al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

La dizione “se previsto dalla legge” indica quindi che non è necessario allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento, nei casi in cui non è prevista l'allegazione al corrispondente atto di alienazione *inter vivos*. L'esclusione riguarda la vendita di fabbricati e di terreni pertinenziali a edifici censiti a catasto edilizio urbano di superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (art. 30 secondo comma T.U. edilizia).

La dizione “quale risultante dal fascicolo processuale” indica invece la necessità di allegazione del C.D.U. acquisito *ex novo* o aggiornato dall'esperto in sede di operazioni peritali (art. 173 bis n. 6 c.p.c.) senza necessità di acquisirne uno nuovo.

Tuttavia, sul piano sostanziale non paiono esservi dubbi che il professionista delegato, destinatario delle norme in esame, non possa accontentarsi di un certificato ormai scaduto o prossimo a scadere (per tale intendendosi quello destinato a scadere entro i successivi quattro mesi), poiché è pur sempre possibile che, già nel corso dell'anno di validità, sopravvengano modificazioni degli strumenti urbanistici che incidono in modo sensibile sul valore del cespite e prima ancora sulle sue qualità giuridico economiche, così da poter legittimare l'aggiudicatario ad un'azione di ripetizione del prezzo per *aliud pro alio*.

L'Area ritiene pertanto necessario che il professionista delegato acquisisca un C.D.U. aggiornato e, qualora riscontri una significativa modificazione, capace di dar luogo a un *aliud pro alio* (si pensi al passaggio ad agricolo di un fondo edificabile o viceversa), investa il G.E. della questione con lo strumento del ricorso ex art. 591 ter c.p.c.; nell'ipotesi inversa (il fondo agricolo acquista capacità edificatoria) il G.E. – magari previo supplemento di perizia – potrebbe esercitare la facoltà di cui all'art. 586 c.p.c. di sospensione della vendita a prezzo iniquo.

Ove il Conservatore richieda di visionare e/o produrre il CDU vigente al momento del pignoramento, e non più aggiornato o scaduto al momento dell'emissione del decreto, il delegato potrà provvedere alla sua produzione, trattandosi di documento già agli atti.

### **1.3 Ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli**

Il decreto di trasferimento ha un effetto di tipo estintivo (purgativo), la cui portata è indicata con chiarezza – ma forse in modo incompleto – nell'art. 586 c.p.c.: il giudice ordina “*che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento*”.

Al riguardo è opportuna qualche precisazione.

Le formalità pregiudizievoli di cui il decreto deve ordinare la cancellazione appaiono quindi essere le seguenti:

- **Trascrizione di tutti i pignoramenti** che colpiscono l'immobile che dovrebbero essere stati riuniti prima della delega: sarà ordinata nuovamente anche la cancellazione dei pignoramenti già estinti con ordine di cancellazione (e come tali non riuniti), ma magari di fatto non cancellati per inerzia dell'interessato.

- **Iscrizioni ipotecarie**, sia anteriori sia successive al pignoramento. L'effetto purgativo della vendita le colpisce per l'ovvia considerazione che il diritto a essere preferito agli altri creditori può e deve essere fatto valere sul ricavato della vendita (sia poi in concreto soddisfatto o meno, in tutto o in parte, il creditore privilegiato). Con riguardo all'ipoteca, l'effetto estintivo risulta de plano dall'art. 2878 n. 7 c.c. (riguardante il diritto sostanziale) e dall'art. 586 c.p.c. (che concerne la formalità pubblicitaria di iscrizione): tali norme si applicano – oltre che all'ipoteca e salvo il caso dell'assunzione di debito ipotecario ex art. 508 c.p.c. – anche alla iscrizione in separazione dei beni del defunto da quelli dell'erede, poiché l'art. 518 c.c. rinvia alle norme sulle ipoteche.

- Quanto ai **privilegi speciali**, non esiste una norma specifica, ma si è osservato che l'art. 2916 c.c. stabilendo che nella distribuzione del ricavato si tiene conto di ipoteche e privilegi iscritti o sorti prima del pignoramento, costituisce un'indicazione nel senso che nel riparto si soddisfano tali prelazioni e, quindi, come evidente corrispettivo, le garanzie relative debbono estinguersi.

L'estinzione del privilegio opera però *ex lege* senza necessità di un ordine del giudice, anche perché nella larga maggioranza delle ipotesi, il privilegio speciale immobiliare opera *de facto* e non esige un'iscrizione o trascrizione nei pubblici registri per essere fatto valere.

Si ritiene che possano essere cancellati anche:

- Trascrizione dei **sequestri conservativi**, siano essi convertiti in pignoramento oppure no. Se infatti il sequestro è convertito in pignoramento (art. 686 comma 1 c.p.c. e 156 disp. att. c.p.c.) ricade di per sé nella previsione legislativa. Se il sequestro ancora non è stato convertito alla data di emissione del decreto di trasferimento, in ogni caso non può farsi luogo a un nuovo e autonomo processo esecutivo sull'immobile già venduto, visto che il sequestrante ha titolo a essere collocato nel progetto di distribuzione della somma ricavata (artt. 499 comma 1 e 686 comma 2 c.p.c.), salvo l'accantonamento della somma a lui destinata nel caso in cui, alla data di approvazione del progetto, ancora non abbia ottenuto il titolo esecutivo (art. 499 ultimo comma c.p.c.).

È quindi inutile attendere – in entrambi i casi – l'esito del giudizio di cognizione ai fini della cancellazione della trascrizione del sequestro, poiché il vincolo sull'immobile non ha più ragion d'essere. Ciò vale a fortiori, anche nell'eventualità in cui la misura cautelare sia divenuta inefficace ma non ne sia stata ordinata la cancellazione dal giudice del merito o della cautela.

Si ritiene non vada anche cancellata la trascrizione della sentenza di fallimento, trattandosi di adempimento del giudice delegato, al quale il professionista delegato avrà cura di dare notizia dell'emissione del D.T..

- Non è prevista, e deve pertanto ritenersi vietata, la cancellazione con il decreto di trasferimento di qualsiasi altra formalità (ad es. domanda giudiziale, trascrizione del preliminare, revocatoria per frode, fondo patrimoniale etc.) diversa da quelle sopraelencate, ancorché inopponibile all'aggiudicatario.

Il principio generale è quindi quello non di liberare l'immobile da qualsiasi peso o formalità che apparentemente lo gravi (ancorché in diritto non opponibile), ma la cancellazione di quelle sole formalità che, per essere strettamente inerenti al processo esecutivo (vincoli processuali e ipoteche), hanno ricevuto soddisfazione con la vendita forzata.

Ai fini della cancellazione, dal decreto di trasferimento devono risultare i dati che seguono:

- conservatoria presso cui la formalità è pubblicata;
- tipo di formalità;
- data di esecuzione della formalità;
- numeri di Registro Generale e Particolare;
- indicazione dei soggetti a favore e a carico dei quali la formalità è stata presa.

N.B.: è possibile che una determinata formalità colpisca cumulativamente più immobili, di cui alcuni venduti col decreto di trasferimento e altri no. Ovviamente il decreto di trasferimento non può che ordinare la cancellazione della formalità nei limiti in cui essa colpisce l'immobile trasferito e i diritti di pertinenza dell'esecutato.

Al riguardo è necessario che in ogni caso sia inserita la formula *“limitatamente agli immobili trasferiti e ai diritti di proprietà dell'esecutato”*.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito infatti che la portata dell'ordine previsto dall'art. 586 c.p.c. è da ritenere circoscritta ai beni trasferiti, anche se questi rappresentino l'intero compendio oggetto della formalità, e che la cancellazione parziale ha, in relazione ai beni liberati, lo stesso effetto della cancellazione totale; sotto il profilo operativo la cancellazione parziale è un'annotazione di restrizione di beni, idonea ad escludere qualsiasi apparenza di una persistenza delle ragioni del creditore sul bene trasferito.

N.B.: le ipoteche devono essere cancellate anche se l'iscrizione è stata presa non nei confronti dell'esecutato ma di un suo dante causa o avente causa.

#### **1.4) Acquisto con finanziamento ipotecario ex art. 585 c.p.c.**

Come esposto alla parte seconda punto 6.5., è possibile che il versamento del prezzo avvenga mediante erogazione di finanziamento ipotecario ex art. 585 c.p.c.

La disciplina non ha ovviamente ragione di applicarsi quando il finanziamento sia assistito da una garanzia non ipotecaria o da un'ipoteca concessa su un immobile diverso da quello in corso di acquisto.

L'ipoteca in oggetto ha natura volontaria e trova il suo titolo nel contratto di finanziamento che pertanto deve essere palesato alla procedura: quindi è necessario che il contratto sia depositato in copia autentica a mani del delegato (indicativamente, al momento del versamento del saldo prezzo e delle spese).

Il decreto di trasferimento deve indicare il contratto di finanziamento a condizione che esso preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita (il "primo grado" previsto dalla norma deve essere inteso come primo grado "sostanziale": è possibile che sull'immobile esistano ipoteche anteriori, ma nessuna di queste è ovviamente di pregiudizio, perché il decreto di trasferimento contiene l'ordine di cancellazione).

All'enunciazione contenuta nel decreto segue il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Non spetta al professionista delegato redigere la nota di iscrizione ipotecaria, né provvedere al versamento dei tributi e diritti di conservatoria per consentire l'iscrizione dell'ipoteca.

L'uno e l'altro adempimento fanno pertanto carico al notaio che ha ricevuto o autenticato il contratto di finanziamento: al riguardo è assolutamente opportuno che il professionista delegato contatti il notaio rogante e si faccia rilasciare:

- il titolo ipotecario;
- la nota di iscrizione;
- la prova dell'avvenuto versamento dei tributi.

Ricevuti i documenti di cui sopra, il professionista deve predisporre la minuta del decreto di trasferimento indicando una clausola di questo tenore: *"dato atto che l'aggiudicatario ha contratto un mutuo con...per atto a rogito Notaio...che, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. prevede il versamento diretto alla procedura esecutiva della somma mutuata e la concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile di cui al presente decreto, che dovrà quindi essere iscritta contestualmente alla trascrizione del presente decreto (...)"*

Unitamente alla minuta del decreto di trasferimento, il professionista deve rimettere al G.E. anche la copia autentica del contratto di finanziamento, al fine di consentire al giudice i medesimi controlli da lui svolti.

Dopo che il decreto è stato firmato dal G.E., il delegato provvede a richiedere contestualmente la trascrizione del decreto e l'iscrizione dell'ipoteca, utilizzando i documenti fornitigli dal notaio rogante o autenticante. Può ammettersi che della doppia contestuale formalità s'incarichi lo stesso notaio rogante nominato a tal fine dal G.E. come 'subdelegato' (che dopo averla eseguita provvederà a rimettere al delegato gli atti pertinenti alla procedura).

Il delegato è autorizzato a consentire all'aggiudicatario di estrarre copia della documentazione ipotecaria e catastale (e/o della relazione notarile), nonché della perizia al fine di agevolare l'istruttoria della pratica di finanziamento ipotecario.

**Le copie sono autenticate dalla cancelleria e soggette ai diritti di bollo secondo quanto previsto dalla legge.**

### **1.5) Tassazione, agevolazioni**

In caso di vendita di un bene sottoposto a diversa tassazione, - es: casa con terreno – indicare esattamente quale importo si riferisce alla casa e quale importo al terreno, oppure, in caso di acquisto di più alloggi di cui uno con agevolazioni, indicare l'importo dell'alloggio sul quale si richiedono le agevolazioni e l'importo relativo agli immobili senza le agevolazioni. In caso di omessa indicazione dei singoli importi, verrà applicata l'imposizione più onerosa per l'intero, come previsto dall'art. 21 comma 2 DPR 131/86.

Nel testo del DT devono essere indicate le richieste di agevolazione prima casa e/o applicazione prezzo-valore o di altri tipi di agevolazioni o se soggetto IVA: in tal caso deve essere allegata copia della richiesta di agevolazioni firmata dalle parti, con fotocopia del documento di identità.

Nel caso di acquisto di una pertinenza, indicare gli estremi dell'atto di acquisto e dati catastali del bene principale al quale si lega la pertinenza.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi di un credito d'imposta indicare gli estremi dell'atto di acquisto e di vendita dell'immobile che ha dato diritto al credito.

### **1.6) Ordine di liberazione**

Occorre distinguere fra ordine di liberazione e ingiunzione al rilascio; nel decreto di trasferimento la seconda è sempre presente, mentre l'ordine di liberazione verrà emesso contestualmente al decreto di trasferimento con atto separato laddove ne sussistano i presupposti (si rinvia alla parte seconda, punto 2.4 e alla parte terza punto 2.2).

## **2. Deposito telematico della bozza del decreto di trasferimento e degli allegati**

### **2.1) Premessa**

E' necessario per tutte le procedure pendenti (esecuzioni e divisioni) il **deposito telematico** della minuta del decreto di trasferimento, entro sessanta giorni dal versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Avuto riguardo ai controlli che il G.E. deve effettuare per l'emissione del decreto di trasferimento, il delegato dovrà attenersi alle dettagliate indicazioni che seguono e si fa presente che, in caso di incompletezza della documentazione, la Cancelleria è autorizzata a rifiutare l'acquisizione delle buste.

La Cancelleria provvederà ad acquisire e a mettere in visione al G.E. le due buste (A – Minuta decreto di trasferimento, B - Deposito semplice) solo se e nel momento in cui le stesse siano corredate di tutte la documentazione allegata sopra indicata.

Resta comunque fermo l'obbligo per il professionista delegato di depositare nel fascicolo telematico tutti gli atti inerenti le operazioni di delega dallo stesso compiuti, quali ad esempio gli avvisi di vendita relativi a vendite non concluse con l'aggiudicazione con le relative notifiche e verbali; tali atti debbono essere depositati man mano che vengono compiuti e non devono essere inseriti nelle due buste di cui sopra ("minuta decreto di trasferimento" e "deposito semplice" contenente istanze di liquidazione) che devono contenere tutti e solo gli allegati indicati.

### **2.2) Busta denominata "Minuta decreto di trasferimento"**

Il documento inviato dal delegato e denominato "Minuta del decreto di trasferimento" è un documento in cui il delegato dà atto del deposito in allegato della bozza del decreto e della documentazione relativa (che viene in seguito elencata) e contiene l'indice degli allegati indicati con una propria denominazione.

Gli allegati che il delegato deve depositare debbono avere una numerazione progressiva "01", "02", "03" e così via, seguita dalla denominazione sottoindicata.

Si raccomanda di non numerare gli allegati 1, 2, 3, 4, ecc. ma "01", "02", "03", "04" ecc.

Gli allegati che il delegato deve depositare – in formato digitale e non mediante scansione se non indispensabile - sono i seguenti nell'ordine qui di seguito specificato e con le denominazioni di seguito indicate fra virgolette:

- **"Avviso di vendita"** relativo alla vendita in cui l'immobile è stato aggiudicato;

- **“Notifiche”** dell’avviso di vendita relativo alla vendita in cui l’immobile è stato aggiudicato, al creditore precedente e ai creditori intervenuti a mezzo PEC presso i rispettivi difensori; per il debitore esecutato a mezzo PEC al difensore, se il debitore è costituito, oppure a mezzo PEC presso la Cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Asti ,se non è costituito, oppure all’eventuale diverso domicilio eletto a mezzo notifica cartacea; per i creditori iscritti non intervenuti a mezzo PEC, se possibile, ovvero a mezzo notifica cartacea; le notifiche a mezzo PEC dovranno essere depositate in formato originale (es. formato“.eml”) e non mediante scansione in formato .pdf (secondo le specifiche tecniche della Dgsia del 16/04/2014-28/12/2015);
- **“PVP”** pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche dell’avviso della vendita in cui è stato aggiudicato il bene;
- **“Pubblicità”** su tutti i siti indicati nell’ordinanza di delega dell’avviso della vendita in cui è stato aggiudicato il bene. Allo scopo è sufficiente la certificazione rilasciata dai gestori dei siti in cui è stata effettuata la pubblicità, contenente la data di pubblicazione e il rispetto delle disposizioni di cui all’ordinanza di delega; comunque è possibile ottenere il .pdf della pagina con l’immagine della pubblicità direttamente dal sito internet del gestore della pubblicità.
- **“Offerta aggiudicatario”**, con attestazione dell’assolvimento del bollo, documento di identità, stato civile e in caso di coniugio regime patrimoniale (con allegata dichiarazione/documentazione relativa), visura della società ed eventuali delibere autorizzative, nomina in caso di offerta per persona da nominare, deposito cauzione;
- **“Altre offerte”** e documentazione analoga all’offerta dell’aggiudicatario, autocertificazione della completa evasione di tutte le imposte di bollo, ovvero che in parte sono state evase e per coloro che non hanno evaso l’imposta di bollo è stata fatta regolare comunicazione all’AdE, prova del ricevimento delle cauzioni e della restituzione delle cauzioni. I documenti che sono stati in origine già scansionati dall’offerente possono essere trasmessi appunto scansionati ma non è necessario scansionarli una seconda volta; debbono però essere presenti negli allegati;
- **“Verbale di apertura buste”**;
- **“Verbale di gara e aggiudicazione”**;
- **“Saldo prezzo”** contenente l’attestazione sottoscritta dal delegato del versamento del prezzo da parte dell’aggiudicatario. Non è quindi necessario un vero e proprio “verbale” di deposito del saldo prezzo con l’aggiudicatario presente (anche perché tale saldo viene versato con bonifico) ma solo la dichiarazione del delegato di attestazione del ricevimento del saldo prezzo eventualmente accompagnata dall’estratto conto;
- **“Anticipo spese”** contenente l’attestazione del delegato del versamento dell’anticipo da parte dell’aggiudicatario per le spese a suo carico;

- **“Aggiornamento Conservatoria”** con i documenti della Conservatoria aggiornati alla data del deposito della minuta del decreto di trasferimento;
- **“Aggiornamento Catasto”** con i documenti catastali aggiornati alla data del deposito della minuta del decreto di trasferimento;
- **“Agevolazioni”**. Il professionista delegato deve inserire le richieste di agevolazioni e la relativa documentazione asseverata per la comunicazione all’Agenzia delle Entrate ai fini della corretta liquidazione dell’imposta di registro;
- **“CDU”** certificato di destinazione urbanistica per i terreni (nei casi previsti alla parte terza, punto 1.2);
- **“Istanza di liberazione”** dell’aggiudicatario per la liberazione dell’immobile a cura della procedura (**procedure ante “Cartabia”**) e **“Istanza di esonero liberazione”** (**procedure post “Cartabia”**): da inviare ovviamente solo se viene presentata la relativa istanza.

**n.b.:** nel decreto di trasferimento non deve più esser inserito l’ordine di liberazione che verrà emanato con provvedimento contestuale ma separato la cui minuta dovrà essere depositata contestualmente al deposito della minuta del decreto all’interno della medesima busta (**modello ALL C1 – Ordine di liberazione.docx**);

- **“Antiriciclaggio”** contenente la dichiarazione dell’aggiudicatario, depositata al momento del versamento del prezzo, firmata e scansionata, riportante le informazioni ex art. 22 D. Lgs. 231/2007 indispensabile per le **procedure post “Cartabia”** (vedi **modello ALL B1 – Antiriciclaggio persone fisiche.docx** e **modello ALL B2 – Antiriciclaggio persone giuridiche.docx**);

- **“Minuta decreto trasferimento”** in formato “word” secondo il **modello ALL C – Decreto di trasferimento.docx**.

- Perché esso venga accettato dal redattore, è necessario inserirlo in una cartella “.zip”.

Si precisa che per gli allegati in cui possono essere contenuti più *files*, e segnatamente quello “notifiche”, “pubblicità” e “altre offerte”, i professionisti delegati potranno alternativamente:

- 1) comprimere i vari *files* in un unico *file* in formato “.zip” e inserirlo nell’allegato,
- 2) se si tratta di *files* in “.pdf”, inviarli uno dopo l’altro nello stesso allegato unendoli in un unico *file* “.pdf”,
- 3) formare un allegato per ogni *file*, ad esempio “notifica al creditore precedente”, “notifica al creditore XX”, “notifica al debitore esecutato”; “pubblicità Astalegale”, “pubblicità sito Tribunale” ecc.; in questo caso è però importante che tutti i *files* riguardanti lo stesso allegato abbiano la stessa numerazione seguita dalla loro specifica denominazione (es. per le notifiche: “02.notifica creditore precedente”, “02.notifica debitore esecutato” ecc.).

Nel caso in cui l'invio della busta "A" fosse troppo pesante, i redattori più utilizzati presentano la funzione di "deposito complementare" o "invio complementare". Tale funzione è stata introdotta per superare il limite di capienza della busta; si creano così tante buste quante necessarie per contenere i documenti in eccesso rispetto alla prima busta e il mittente riceverà le quattro PEC per ogni busta. Al ricevente però perviene una sola busta con tutti gli allegati anche se il sistema li ha suddivisi per l'invio.

### **2.3) Busta denominata "Deposito semplice"**

Il documento inviato quale "deposito semplice" è un documento da inviare in pari data alla busta "Minuta decreto trasferimento" e in cui il delegato dà atto del deposito in allegato dell'istanza di liquidazione.

Gli allegati che il delegato dovrà depositare sono i seguenti, nell'ordine qui di seguito specificato e con le denominazioni di seguito indicate fra virgolette:

- "**Procedura**" contenente l'istanza di liquidazione del compenso del delegato a carico della procedura;
- "**Aggiudicatario**" contenente l'istanza di liquidazione del compenso del delegato a carico dell'aggiudicatario;
- "**Custodia**" se il delegato è anche custode e contenente l'istanza di liquidazione del compenso del custode;
- "**Rendiconto custode**" se il delegato è anche custode il rendiconto di custodia.

Nel caso in cui il delegato non sia anche custode e sia stato nominato l'IVG, il delegato e quest'ultimo **si devono coordinare** in modo tale che l'IVG provveda al deposito, con proprio invio, del rendiconto e dell'istanza di liquidazione contestualmente al deposito degli atti di cui sopra da parte del delegato.

Le note di deposito delle due buste denominate "Minuta decreto di trasferimento" e "Deposito semplice" debbono essere firmate; trattandosi della bozza del decreto di trasferimento deve essere richiesta la liquidazione dei compensi spettanti al custode, anche nel caso in cui sia ancora necessario procedere ad azioni esecutive per conseguire la liberazione degli immobili.

La richiesta del custode deve anche contenere un preventivo delle successive spese di esecuzione, che verranno liquidate dal giudice in via condizionata. In questo caso, il progetto di distribuzione deve contenere l'indicazione delle parti a cui saranno assegnati gli importi corrispondenti, nell'ipotesi in cui l'esecuzione non sia necessaria.

Gli allegati a tali due buste, di norma, non debbono essere firmati, anche perché non vengono depositati, al momento del decreto di trasferimento, come "atti del delegato" ma solo come allegati alla nota di deposito.

In particolare:

- 1) per gli allegati rappresentati da atti che il delegato ha già emesso, firmato e depositato nel fascicolo telematico (avviso di vendita, verbali), non è necessaria una ulteriore firma;
- 2) le attestazioni del delegato del saldo prezzo e del ricevimento dell'anticipo spese da parte dell'aggiudicatario debbono essere firmate telematicamente, o deve essere scansionata la dichiarazione cartacea firmata dal delegato di ricezione del saldo prezzo;
- 3) gli atti provenienti da terzi (offerte) vengono depositate nell'originario formato digitale e risultano quindi firmate dagli offerenti;
- 4) la documentazione relativa alla pubblicità PVP e siti, gli aggiornamenti conservatoria e catasto, e il CDU, non vanno firmati dal delegato;
- 5) la minuta del decreto di trasferimento non viene firmata e viene inviata in formato word;
- 6) l'istanza di liberazione o di esonero dalla stessa è firmata dall'aggiudicatario e non deve essere firmata dal delegato;
- 7) quanto alla richiesta di agevolazioni debbono essere seguite le istruzioni che impartisce la Cancelleria.

### **3. Registrazione, pagamento delle imposte e richiesta copia**

Per ragioni organizzative, il professionista delegato dovrà, entro 30 giorni dal momento in cui l'Agenzia delle Entrate provvede a indicare gli oneri fiscali a carico del decreto di trasferimento, espletare le formalità di pagamento dell'imposta di registro con F24; al momento della emissione del decreto di trasferimento il G.E. provvederà a impartire tale disposizione con apposito decreto.

Il professionista delegato, dopo aver pagato l'imposta di registro con F24 dovrà depositare entro trenta giorni nel fascicolo telematico la ricevuta di versamento.

Le copie ad uso trascrizione devono essere autenticate dalla cancelleria e sottoposte al pagamento del bollo.

Con la liquidazione dei compensi, che avviene all'atto del trasferimento del bene pignorato, il delegato non può più operare sul portale, ad esempio per eliminare la pubblicità del bene (problema che sorge anche nel caso di estinzione prima della vendita). La soluzione consiste o nel ritardare la liquidazione o nel rinominare il delegato subito dopo. La Cancelleria segue la prassi di rinominare il delegato dopo la liquidazione del compenso affinché lo stesso possa agire sia a PCT che sul Portale (verificare con cancelleria).

Si rinvia alle disposizioni diramate dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari in punto istruzioni per la Registrazione del decreto di trasferimento, il pagamento delle imposte e la richiesta di copia uso aggiudicatario.

#### **4) Pendenza procedure concorsuali**

**Il delegato avrà cura di acquisire notizie sullo stato delle procedure concorsuali che possono interferire con l'andamento della procedura esecutiva individuale.**

## **PARTE QUARTA: IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

### **1. Premessa**

L'art. 596 I comma c.p.c. dispone che il delegato provveda alla formazione del progetto di distribuzione entro 30 giorni dal versamento del prezzo.

La riforma 'Cartabia' – applicabile ai procedimenti instaurati dal 1° marzo 2023 - non ha modificato tale termine, ma ha previsto la seguente sequenza:

- il delegato predispose il progetto entro 30 giorni dal versamento del prezzo e trasmette il progetto di distribuzione al G.E., mediante deposito nel fascicolo telematico;
- il G.E. esamina il progetto e, apportate le eventuali variazioni a sua volta lo deposita nel fascicolo: l'Area comunica che in assenza di modifiche il provvedimento del giudice si limiterà ad un "visto si deposita il progetto di distribuzione" apposto sull'atto del delegato; tale provvedimento verrà comunicato al professionista delegato dalla Cancelleria;
- il delegato fissa innanzi a sé l'audizione delle parti entro i successivi 30 giorni; è previsto il termine minimo di 10 gg. fra la convocazione delle parti a cura del delegato e la data dell'audizione.

L'Area ritiene opportuno prevedere:

- che il G.E. possa rinviare il progetto al delegato per modificarlo in conformità a quanto indicato dallo stesso G.E.;
- che l'udienza di discussione del progetto di distribuzione fissata dal delegato sia comunicata tramite memoria inserita nel fascicolo telematico, affinché il G.E. possa verificare l'andamento della procedura.

L'Area esecuzioni, tenuto conto:

- delle tempistiche necessarie per la predisposizione del decreto e la firma da parte del G.E.;
- dell'inopportunità di procedere alla distribuzione prima dell'esaurimento degli adempimenti di registrazione e trascrizione del decreto non rientranti nella disponibilità del delegato;
- della non perentorietà del termine fissato dalla legge, da contemperare con gli ulteriori adempimenti; fornisce le seguenti **indicazioni operative**:
  - a) il delegato entro 30 giorni dal versamento del prezzo dovrà inviare ai creditori l'invito alla precisazione dei crediti allegando un modello;
  - b) al fine di contingentare i tempi di predisposizione del piano di riparto, è opportuno che il delegato – dopo la firma del decreto di trasferimento da parte del G.E. – qualora rilevi che

alcuni degli ausiliari non sono stati ancora liquidati, ne dia immediata comunicazione al Giudice affinché questi vi provveda.

- c) il delegato entro 30 giorni dal deposito del decreto di trasferimento dovrà predisporre il progetto di distribuzione e:
- . nelle procedure 'ante Cartabia' dovrà fissare l'audizione delle parti entro i successivi 30 giorni;
  - . nelle procedure 'post Cartabia' dovrà depositare il progetto entro i successivi 30 giorni e quindi fissare l'audizione entro 30 giorni dalla data di apposizione del visto o di deposito del progetto modificato da parte del giudice.

Nel caso in cui l'ordine di liberazione sia emesso contestualmente al decreto di trasferimento il termine di cui alla lettera b) decorrerà dal deposito del verbale di rilascio.

**n.b.: in ogni caso l'udienza di discussione non potrà avere luogo prima della trascrizione del decreto di trasferimento che il delegato deve sollecitamente eseguire.**

Per quanto concerne l'interpretazione dell'art.596 c.p.c., si precisa che il progetto di distribuzione non deve essere comunicato ai creditori iscritti non intervenuti.

Si richiamano nel prosieguo alcune indicazioni di massima per la redazione del progetto di distribuzione, di cui è allegato al presente testo il **modello ALLE – Progetto di distribuzione.docx**

## **2. Individuazione delle singole masse**

Se vi sono più immobili all'interno di una singola procedura occorre preliminarmente individuare le singole masse in funzione delle quali si svilupperà il progetto di distribuzione in base al concorso diversificato dei gruppi di creditori per ciascuna massa. In linea generale si consideri: 1 immobile = 1 massa.

Si accorpano in un'unica massa quei beni sui quali concorra lo stesso gruppo di creditori. Per individuare quali creditori concorrano sui diversi beni occorre fare riferimento al pignoramento e/o agli atti d'intervento.

### Esempio

I creditori A, B e C concorrono con un privilegio speciale sull'immobile 1 e contemporaneamente concorrono, in via chirografaria, sull'immobile 2;

I creditori A e B inoltre vantano anche un credito chirografario sull'immobile 3, mentre il creditore C non vanta alcun credito su detto immobile;

Il piano di riparto che si dovrà andare a predisporre dovrà tener conto delle seguenti masse:

— massa X = costituita dagli immobili 1 e 2; —

massa Y = costituita dall'immobile 3.

#### ATTENZIONE

Il pignoramento (ex art. 555 c.p.c.): indica sempre un determinato bene.

L'atto d'intervento (ex art. 563 c.p.c.): se non contiene alcuna indicazione specifica in merito ai beni, facendo invece generico riferimento o all'atto di pignoramento o al procedimento, si considererà come relativo ai ricavi di tutti i beni presenti nella procedura al momento dell'intervento, fatta eccezione per l'ordine dato dalle cause di prelazione.

#### Casi particolari

Caso 1) riunione di procedure successiva ai pignoramenti e agli interventi.

I pignoramenti e gli atti di intervento presenti al momento della riunione delle procedure non si estendono ai beni delle rispettive altre procedure riunite, sempre che non fossero già stati comuni alle esecuzioni ante riunione. Ciò significa che i creditori pignoranti o intervenuti in una delle procedure ante riunione per poter concorrere anche sui beni non compresi nell'originaria procedura, dovranno, qualora lo ritengano, fare formale atto di intervento chiedendo di soddisfarsi sul ricavato degli altri beni (il loro intervento sarà tempestivo ovvero tardivo a seconda della fase in cui andranno a depositare l'atto). L'intervento rappresenta infatti la domanda soddisfatoria avanzata dal creditore con riferimento al bene patrimoniale pignorato nel procedimento affetto dall'intervento stesso.

Caso 2) interventi successivi alla riunione.

Tali interventi, salva diversa indicazione, sono validi per partecipare alla distribuzione del ricavato di ogni bene presente nelle procedure riunite, questo perché la domanda soddisfatoria, ove non contenga restrizioni, è da riferire implicitamente a tutti i beni costituenti il compendio pignorato complessivo.

### **3. Determinazione delle somme nette ricavate**

Si sommano al prezzo di aggiudicazione gli eventuali frutti civili riscossi: interessi maturati sulla somma depositata dall'aggiudicatario, eventuali rendite percepite e depositate dal custode giudiziale che derivano dall'amministrazione dell'immobile pignorato (art.2912 c.c.).

Si sommano altresì:

- la cauzione confiscata all'aggiudicatario inadempiente ex art. 587 c.p.c;
- la condanna pronunciata nei confronti dell'aggiudicatario inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. (è diritto di credito, poiché la somma non viene materialmente acquisita alla procedura).

Il custode deve avere già reso il conto finale della sua gestione; in caso contrario il delegato deve sollecitarne il deposito presso di sé ed allegarlo al progetto di distribuzione.

Nel conteggio si dovrà anche tener conto delle somme già corrisposte ai sensi dell'art. 41 TUB, agli Istituti di Credito Fondiario.

Nel caso in cui vi sia una pluralità di debitori, comproprietari dell'immobile oggetto del pignoramento, si dovrà suddividere il ricavato, formando una singola massa per ogni debitore.

#### **4. Detrazione delle somme da distribuire in prededuzione**

Sono spese per atti conservativi o di esecuzione sostenute nella procedura esecutiva in corso, generalmente erogate direttamente dalla procedura o anticipate dal creditore (anche se chirografario) o dall'aggiudicatario e non ancora rimborsate: le spese di custodia e l'onorario del custode; le spese per la stima e l'onorario del perito stimatore; le spese per la pubblicità, anche se anticipate dal creditore; eventuali spese di manutenzione e conservazione del bene.

Nella formazione del progetto di distribuzione il delegato è autorizzato ad assegnare in prededuzione, a sé, all'esperto, al custode e al gestore delle vendite, gli importi ad essi ancora dovuti dai creditori, previo esame dei documenti idonei a dimostrare la sussistenza del credito.

#### **5. Collocazione dei crediti privilegiati sugli immobili**

Ex artt. 2770-2777 comma 1 c.c. sono collocati con **preferenza su ogni altro credito**, anche ipotecario, i crediti per **spese di giustizia** fatte per atti conservativi o per l'espropriazione di beni immobili nell'interesse comune dei creditori. Vi rientrano:

- le spese relative ai compensi del delegato e al rimborso delle spese sostenute;
- le spese del primo pignoramento fruttuoso (anche posteriore all'iscrizione di ipoteca);
- le spese di giustizia conservative della garanzia patrimoniale (art. 2740 c.c.) o di realizzo coattivo dei beni (art. 2910 c.c.);
- le spese per sequestro conservativo se anteriore al pignoramento (art. 671 cpc);
- le spese per giudizi di divisione necessari all'esecuzione su beni indivisi;
- le spese per giudizi di opposizione all'esecuzione, limitatamente alle eccezioni concernenti la proprietà o pignorabilità dei beni.

Non vi rientrano:

- le spese per l'accertamento giudiziale della qualità di erede, ivi compresa l'*actio interrogatoria*
- le spese di accertamento del credito;

- le spese di giudizio di simulazione assoluta della vendita di un bene da parte del debitore;
- le spese per l'iscrizione di ipoteca giudiziale;
- le spese del giudizio di merito anteriore o posteriore alla concessione del sequestro conservativo;
- le spese per sequestro convenzionale ex art. 1798 cc;
- le spese per pignoramenti negativi (trascrizione errata o notifiche non andate a buon fine, vanno al chirografo);
- le spese per pignoramenti che abbiano perduto efficacia prima dell'inizio della procedura;
- le spese per pignoramenti sui beni già pignorati;
- le spese per intervento ex art. 2749 c.c. e 2855 c.c.

Ai sensi dell'art. 2748 II comma c.c. se la legge non dispone altrimenti i creditori che hanno **privilegio sui beni immobili** sono preferiti ai creditori ipotecari se la legge non dispone diversamente. È dunque necessario consultare la legge istitutiva del privilegio, per valutare disposizioni particolari attinenti i rapporti con i crediti ipotecari.

Ai sensi dell'art. 2749 c.c., il privilegio accordato al credito si estende anche alle spese ordinarie di intervento nella procedura esecutiva (compresi onorario avvocato) interessi convenzionali per l'anno in corso alla data del pignoramento e per quello anteriore, interessi legali maturati dopo l'anno in corso alla data del pignoramento

Quanto all'ordine dei privilegi sugli immobili previsti dagli artt. da 2772 c.c. a 2775 bis c.c., occorre fare riferimento all'art. 2780 c.c. Esempi:

- Tributi indiretti (art.2772 c.c.): Imposta di registro, tassa di successione, imposte catastali e ipotecarie, Iva relativa alla cessione dell'immobile, in caso di responsabilità solidale del cessionario, nel caso in cui sia richiesta all'acquirente per mancato pagamento da parte del venditore. Sono tributi maturati in occasione di precedenti vendite se impagati e se vi sia stato l'intervento del Concessionario per la riscossione Tributi. Inclusi interessi. Incluse soprattasse per IVA.
- Crediti per concessione di acque (art. 2774 c.c.) e per contributi per opere di bonifica e miglioramento (art.2775 c.c.).
- Crediti vantati dal promissario acquirente dell'immobile oggetto di esecuzione (art.2775 bis c.c.) per la mancata esecuzione del contratto preliminare di compravendita (crediti per la restituzione delle somme versate in acconto, per il pagamento del doppio della caparra o per risarcimento per danni nonché quelli per le spese giudiziali conseguenti alla necessità di far valere l'inadempimento).

## **6. Collocazione dei crediti ipotecari**

Ipoteca volontaria=legale=giudiziale (ai fini del grado).

Non danno luogo alla prelazione le ipoteche iscritte dopo il pignoramento (art. 2916 cc.) né quelle per le quali siano trascorsi 20 anni dalla loro iscrizione, salva tempestiva rinnovazione.

#### **Estensione della prelazione (art. 2855 c.c.)**

a) Per le spese dell'atto di costituzione, quelle dell'iscrizione e rinnovazione e quelle ordinarie occorrenti per l'intervento nel processo di esecuzione; per il credito di maggiori spese giudiziali le parti possono estendere l'ipoteca con patto espresso, purché sia presa la corrispondente iscrizione.

b) Per gli interessi convenzionali dovuti, purché ne sia enunciata la misura nell'iscrizione; la collocazione degli interessi è limitata alle due annate anteriori a quella in corso al giorno del pignoramento, ancorché sia stata pattuita l'estensione a un maggior numero di annualità; le iscrizioni particolari hanno effetto dalla loro data per gli interessi maturati dopo il compimento dell'annata in corso alla data, le iscrizioni particolari prese per altri arretrati hanno effetto dalla loro data.

c) Per gli interessi maturati dopo l'annata in corso alla data del pignoramento, però soltanto nella misura legale e fino alla data della vendita.

Sono quindi considerati crediti assistiti dal privilegio ipotecario:

1. il capitale iscritto nei limiti del credito effettivamente esistente, comprensivo di interessi maturati fino al momento dell'iscrizione;
2. le spese per l'atto di costituzione di ipoteca volontaria; non sono comprese entro questa categoria le spese sostenute per la stipula del contratto di mutuo anche se stipulato contestualmente alla costituzione di ipoteca (in tale eventualità si dovrà determinare la parte riferita alla concessione di ipoteca);
3. le spese di iscrizione (imposta ipotecaria, spese per copie, etc...) e rinnovazione di ipoteca;
4. le spese ordinarie del processo esecutivo (spese legali sostenute nel corso del processo esecutivo eventualmente liquidate dal giudice);
5. gli interessi convenzionali maturati nell'anno in corso alla data del pignoramento e nel biennio anteriore, ma solo se enunciati nell'iscrizione e nei limiti di tale enunciazione;
6. gli interessi legali dal primo giorno successivo al termine dell'anno in corso alla data del pignoramento e sino alla vendita (data del deposito del decreto di trasferimento).

Le spese di cui ai punti 2, 3 e 4 si devono ritenere comprese nel totale iscritto non andando ad aggiungersi al totale dell'iscrizione. Quelle che eccedono il totale garantito dovranno essere considerate al chirografo.

Per quanto concerne l'estensione dell'ipoteca agli interessi è da segnalare che il limite dei tre anni determinato dalla norma è riferito solo agli interessi futuri, non ancora maturati alla data

dell'iscrizione di ipoteca e non gli stessi già scaduti alla data di iscrizione purché indicati nel valore garantito.

NB: Sono garantiti dal privilegio ipotecario i soli interessi iscritti ovvero gli interessi stabiliti tramite l'indicazione del tasso o del criterio di calcolo che risultano dalla nota di iscrizione ipotecaria. Nel caso in cui tale criterio non emergesse dalla nota di iscrizione o fossero richiesti, sulla base del titolo, interessi maggiori rispetto a quelli risultanti dalla nota, essi dovranno essere considerati come crediti chirografari.

Non sono considerati crediti assistiti da privilegio ipotecario:

le spese concernenti la formazione dell'atto costitutivo del credito, come ad es. il contratto di concessione di mutuo, fatta eccezione per il caso di patto espresso contrario ed autonoma iscrizione; le spese per l'emissione e la registrazione del decreto ingiuntivo o della sentenza, fatta eccezione per loro specifica iscrizione; le spese per l'atto da cui deriva l'eventuale ipoteca legale, come l'atto di compravendita; gli interessi maturati anteriormente al biennio.

### **Somma o tasso iscritto per interessi**

Gli interessi nel triennio (al tasso convenzionale) e quelli in corso di esecuzione (al tasso legale) hanno diritto alla collocazione ipotecaria, a condizione che dalla nota di iscrizione ipotecaria risulti, indifferentemente, indicato: a) il saggio di interessi applicabile; b) una somma forfetaria specificamente imputata agli interessi.

Note: nelle ipoteche concesse su mutui bancari, il tasso di interessi non manca pressoché mai; nelle altre (volontarie concesse da privati o finanziarie; giudiziali e legali etc.) occorre una maggiore attenzione.

Nei mutui fondiari è possibile (art. 38 T.U.B.) l'annotazione "interessi variabili": la nota di iscrizione prevede una casella apposita — che consente la collocazione ipotecaria degli interessi (del triennio) ai saggi di cui al contratto di mutuo.

### **Restituzione delle somme versate al creditore fondiario (ex art. 41 T.U.B.)**

Come già detto (si rinvia alla parte seconda, punto 6.4), il versamento anticipato è provvisorio, ossia il credito fondiario deve essere graduato e liquidato nel piano di riparto. Può essere che dal piano di riparto risulti che il creditore fondiario ha ricevuto una somma maggiore rispetto a quella per cui è utilmente collocato nel piano di riparto: ad es. altro creditore ha sostenuto spese con diritto al privilegio, il creditore fondiario ha ricevuto somme per cui ha diritto a collocarsi al chirografo, nonostante l'esistenza di ipoteche etc.

Per la differenza tra il riscosso e il credito utilmente collocato, il fondiario è tenuto a restituire la differenza alla procedura: in termini pratici il progetto assegna il credito nei confronti del fondiario al creditore utilmente collocato.

### **Graduazione delle ipoteche**

Art. 2852: l'ipoteca prende grado dal momento della sua iscrizione, anche per crediti condizionali

Art.2853: il numero d'ordine delle iscrizioni determina il loro grado (contestualità=stesso numero)

## **7. Collocazione sussidiaria dei crediti privilegiati**

Art.2776: la preferenza, per tutti i privilegi con diritto di collocazione sussidiaria ex art. 2776 c.c., è data rispetto ai soli crediti chirografari.

### **Condizioni per la collocazione sussidiaria sugli immobili (art. 2776 c.c.)**

Determinati crediti con privilegio generale sui mobili, hanno diritto alla collocazione sussidiaria sugli immobili (in grado successivo ai privilegi speciali e alle ipoteche ma anteriore ai crediti chirografari): nella prassi, l'ipotesi più frequente è quella dei crediti di dipendenti, professionisti, artigiani etc. Presupposto della collocazione sussidiaria è "l'infruttuosa escussione sui mobili" che deve essere dimostrata, in linea di massima: a) mediante verbale dell'ufficiale giudiziario che accede all'interno dei locali e non rinviene beni pignorabili; b) mediante ordinanza di assegnazione delle somme ricavate dall'esecuzione mobiliare da cui risulti che il credito azionato sugli immobili è incapiente.

N.B.: non attribuisce, in linea di massima, il diritto alla collocazione sussidiaria il verbale di pignoramento mobiliare c.d. tentato: l'ufficiale giudiziario trova chiusi i locali e non procede all'accesso forzoso, rimettendo gli atti al creditore procedente. Infatti, in tale ipotesi, l'esecuzione mobiliare non può dirsi "infruttuosa", poiché — a ben vedere — non è neppure iniziata (e il creditore avrebbe potuto sollecitare l'ufficiale giudiziario a fare l'accesso forzoso).

In ogni caso questi crediti privilegiati restano collocati in grado successivo ai crediti ipotecari (e in genere agli altri privilegi speciali sugli immobili, a loro volta preferiti all'ipoteca):

Crediti per TFR o indennità preavviso ex art.2118 c.c.

Crediti ex art.2751 c.c.

Crediti ex art.2751 bis c.c. secondo l'ordine ivi indicato

Crediti per contributi previdenziali ex art.2753 c.c.

Crediti dello Stato ex art.2752 III comma c.c.

## **8. Collocazione dei crediti chirografari tempestivi**

Il momento rilevante è quello in cui i creditori chirografari si sono insinuati nella procedura (artt. n.565, 566 e 524 c.p.c.).

N.B.: è questione dibattuta in dottrina se la prima udienza di autorizzazione alla vendita coincida con la prima in cui viene pronunciata l'ordinanza di vendita (o di delega) oppure con la prima udienza in assoluto, fissata dal G.E. con il decreto ex art 569 c.p.c. L'Area ritiene che l'intervento sia tardivo se successivo all'emissione dell'ordinanza di vendita o delega e non anche qualora l'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. sia rinviata senza l'adozione di tali provvedimenti.

Se vi sono più beni (X, Y, Z) e sia stata pronunciata ordinanza di vendita solo per alcuni (X e Y), l'intervento successivo sarà tardivo solo per loro e non anche per Z.

Se vi sono più procedure riunite: deve procedersi come se la riunione fosse già avvenuta sin dal primo momento e quindi la tempestività va verificata con riferimento alla prima ordinanza di vendita relativa ai beni oggetto di esecuzione (per il caso in cui vi siano più procedure riunite e contro un unico debitore). Se la riunione delle procedure riguarda debitori diversi, pignorati in tempi diversi, vi saranno due udienze ex art. 569 cpc (una per debitore).

## **9. Collocazione dei crediti chirografari tardivi**

I creditori tardivi (sia per pignoramento che per intervento) devono essere soddisfatti solo DOPO i chirografari tempestivi **Voci del credito chirografario**

- a) interessi corrispettivi (rate scadute) e moratori maturati anteriormente al triennio;
- b) differenza interessi convenzionali/interessi legali sul capitale residuo fino alla vendita;
- c) interessi convenzionali dalla vendita alla formazione del progetto di distribuzione;
- d) accessori del credito non oggetto di autonoma iscrizione.

# **PARTE QUINTA: RAPPORTI RIEPILOGATIVI E CHIUSURA DELLA PROCEDURA**

## **1) I rapporti riepilogativi**

### **1.1) Le fonti**

L'art. 4 del D.L. 59/2016 ha sostituito i commi 9 *sexies* e 9 *septies* dell'art. 16 bis D.L. 179/12, stabilendo che il professionista delegato depositi:

- a) entro dieci giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte;
- b) con cadenza semestrale i successivi rapporti;
- c) entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione il rapporto riepilogativo finale.

**L'art. 2 del D. Lgs. 149/2022 (Riforma Cartabia)** per le procedure esecutive instaurate dal 1° marzo 2023 ha modificato l'art. 591 bis c.p.c. prevedendo che il professionista delegato depositi:

- 1) entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte;
- 2) a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte;
- 3) entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico.

La norma prevede che *“I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima”*.

**L'art. 40 del D. Lgs. 149/2022** prevede che i rapporti debbano essere depositati con modalità telematiche nel rispetto delle *‘apposite specifiche tecniche del direttore generale per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia’* (tale disposizione riprende invero quanto già previsto nel testo dell'art. 16 bis comma 9 *septies* D.L. 179/12 come modificato dal D.L. 12 settembre 2014, n. 132, convertito con modificazioni dalla legge 10 novembre 2014, n. 162).

**La Nota del Ministero della Giustizia del 28.10.2022** richiama le suddette norme di *rango primario*, che impongono la **necessaria** strutturazione dell'atto secondo le specifiche tecniche allegate al Provvedimento del 16.4.2014 del DGSIA pubblicate sul Portale dei Servizi Telematici (PST) alla pagina [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26.wp](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26.wp), nella sezione “Normativa Processo telematico” che definiscono tutti gli schemi atto del processo civile, compresi quelli dei rapporti riepilogativi (gli XSD, ovvero "XML Schema Definition"); precisa che i professionisti delegati **sono obbligati** ad avvalersi dei modelli resi disponibili dalle software house nei redattori aggiornati alle specifiche tecniche XSD pubblicate su PST mentre è precluso il ricorso a modelli di “atto generico”:

**La delibera del Consiglio Superiore della Magistratura 20 luglio 2022** ha evidenziato che il ricorso ai file strutturati XSD deve essere incentivato tenuto conto dei risvolti positivi in termini di:

- efficace vigilanza e monitoraggio delle procedure da parte del giudice
- semplificazione del lavoro delle cancellerie e della redazione degli atti del giudice con l'automatico inserimento di dati presenti nel sistema

- potenziale ausilio per il rilevamento statistico nazionale/raggiungimento degli obiettivi di informatizzazione del PNRR.

In sintesi, dunque, i rapporti riepilogativi hanno una triplice funzione:

- statistica (rilevazioni ed elaborazioni ministeriali)
- informatica (agevole estrapolazione dati anche da parte della cancelleria)
- di vigilanza e monitoraggio (da parte del giudice sull'attività del delegato)

## **1.2) Indicazioni operative dell'Area esecuzioni e modulistica**

### **a) I rapporti riepilogati XSD**

La normativa primaria e secondaria **impone** la strutturazione dell'atto con tale modalità per cui il professionista delegato non può disattenderla (per tutte le procedure ante o post 'Cartabia').

La consolle del delegato prevede 4 eventi:

- Rapporto Riepilogativo Iniziale
- Rapporto Riepilogativo Semestrale
- Rapporto Riepilogativo Finale
- Rapporto Riepilogativo Sintetico

I primi tre sono estremamente articolati mentre l'ultimo (sintetico) utilizzabile per tutte le fasi (iniziale, periodico, finale) è più snello e richiede i seguenti dati 'bloccanti': Ufficio, crediti, entrate/uscite, oltre al campo relativo agli immobili (dati identificativi, valore di stima ...) facoltativo.

I giudici dell'Area esecuzioni ritengono allo stato sufficiente al fine di rispettare le prescrizioni normative l'utilizzo dei modelli 'sintetici' resi disponibili dalle software house nei redattori aggiornati alle specifiche tecniche XSD pubblicate su PST.

### **b) I rapporti riepilogativi PDF ('atto principale')**

Il sistema operativo richiede comunque al professionista di allegare un 'atto principale' che il giudice visualizzerà tra gli atti del processo.

Poiché le finalità statistiche e informatiche sono assolte con il deposito del rapporto XSD, il delegato **dovrà** continuare ad allegare l'atto principale in PDF contenente i dati che servono al giudice per il controllo effettivo sulla sua attività e sul rispetto dei termini.

A tal fine l'Area ha pertanto elaborato (in conformità a quanto previsto dall'art. 2 D.lgs. 149/2022) dei modelli di rapporto (modelli ALL D1 – Rapporto riepilogativo iniziale.docx, ALL D2 – Rapporto riepilogativo periodico.docx, ALL D3 – Rapporto riepilogativo finale.docx) semplificati rispetto al passato proprio in quanto integrativi di quello redatto secondo lo schema ministeriale che il professionista è tenuto a depositare (per tutte le procedure ante o post 'Cartabia').

#### **a) Rapporto riepilogativo iniziale**

Da depositare entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita.

Deve contenere, in particolare, l'indicazione della data di comunicazione della delega e della data fissata per la prima vendita.

#### **b) Rapporto riepilogativo periodico**

Da depositare per le procedure 'ante Cartabia' ogni sei mesi e per quelle 'post Cartabia' dopo ciascun esperimento di vendita e in ogni caso non oltre sei mesi.

Deve contenere, in particolare, l'indicazione della data dell'ultimo rapporto periodico e del numero di tentativi di vendita, nonché (per ciascun lotto) dell'esito della vendita e:

- . in caso di aggiudicazione, il prezzo di vendita e il termine per il saldo prezzo;
- . in caso di mancata aggiudicazione, la data fissata per la vendita successiva oltre al prezzo di vendita.

#### **c) Rapporto riepilogativo finale**

Da depositare entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione. Per consentire al G.E. il controllo sull'attività svolta dal delegato e sul corretto esaurimento delle operazioni delegate deve contenere, in particolare:

- . la data di deposito dell'ultimo rapporto periodico e del deposito dell'ultimo decreto di trasferimento;
- . il termine concesso per la precisazione dei crediti e la data di approvazione del progetto;
- . un riepilogo dei beni aggiudicati con indicazione della data del pagamento prezzo e del decreto di trasferimento;
- . un riepilogo (in forma di tabella) delle entrate e delle uscite.

**n.b.**

I rapporti riepilogativi non devono contenere eventuali istanze al G.E. da inoltrare con atto separato.

Il deposito dei rapporti riepilogativi non esonera il professionista dall'obbligo di depositare l'avviso di vendita, il verbale di vendita ed eventuali altri atti al fine di consentire sempre al G.E. di verificare lo stato della procedura.

## **2. Nota di deposito e chiusura della procedura**

Dal **rapporto riepilogativo** finale, volto a consentire una verifica da parte del giudice dell'attività del delegato, si distingue la **nota di deposito** finale che contiene un elenco della documentazione depositata dal delegato a conclusione delle operazioni che permetta alla Cancelleria un controllo agile e al contempo completo prima del passaggio del fascicolo all'archivio, **adempimento imprescindibile affinché il fascicolo non risulti più pendente sul ruolo.**

Si allega pertanto il modello ALL F – Nota di deposito finale per la cancelleria.docx, che i professionisti sono tenuti a depositare con allegata la documentazione corrispondente all'elenco secondo l'ordine indicato.

Il deposito dovrà avvenire tassativamente in via telematica: la documentazione cartacea è per la cancelleria **irricevibile** dall'entrata in vigore della riforma Cartabia (art. 196 quater disp. att. C.p.c.) per tutti i fascicoli pendenti.

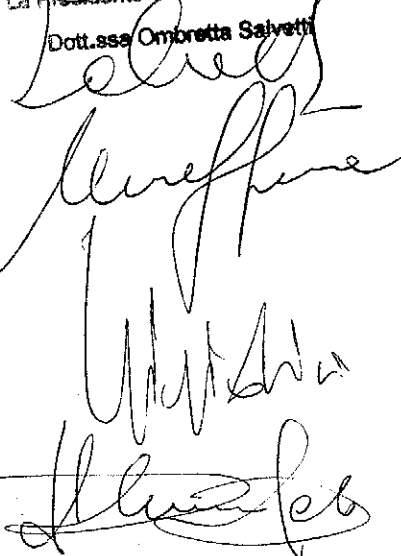
Asti, 31 marzo 2026

Il presidente della sezione civile ed i giudici delle esecuzioni immobiliari

### ELENCO MODELLI ALLEGATI

- ALL A – Avviso di vendita telematica asincrona.docx
- ALL B1 - Antiriciclaggio persona fisica.docx
- ALL B2 - Antiriciclaggio persona giuridica.docx
- ALL B3 - Consenso privacy.docx
- ALL C - Decreto di trasferimento.docx
- ALL C1 - Ordine di liberazione.docx
- ALL D1 - Rapporto riepilogativo iniziale.docx
- ALL D2 - Rapporto riepilogativo periodico.docx
- ALL D3 - Rapporto riepilogativo finale.docx
- ALL E - Progetto di distribuzione.docx
- ALL F - Nota di deposito finale per la cancelleria.docx
- ALL G – Dichiarazione di accettazione di incarico.docx

La Presidente del Tribunale di Asti  
Dott.ssa Ombretta Salvetti



Il Presidente di Sezione Civile  
Dott. Gian Andrea Morbelli

