



CORSO DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO PER PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO NELLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

(Linee guida SSM 7.04.2023)



**L'ESECUZIONE FORZATA IMMOBILIARE.
EVOLUZIONE NORMATIVA E PRINCIPI GENERALI.
LE FASI (E LA FUNZIONE) DELL'ESPROPRIAZIONE FORZATA.
IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. LE OPPOSIZIONI.
L'INCARICO E IL SOPRALLUOGO**

modulo 1

Dario Lupo

Argomenti del programma

Principi generali del processo di esecuzione forzata.

Giurisprudenza costituzionale.

Nozione di titolo esecutivo giudiziale e stragiudiziale.

Abrogazione della formula esecutiva.

Atto di precetto.

Le fasi (e la funzione) dell'espropriazione forzata.

Il pignoramento immobiliare.

Le opposizioni all'esecuzione forzata e agli atti esecutivi.

Limiti di pignorabilità dei beni.

Obblighi, oneri e responsabilità del custode giudiziario e del professionista delegato.

Codice di procedura civile

R.D. 28.10.1940, n. 1443

Libro terzo

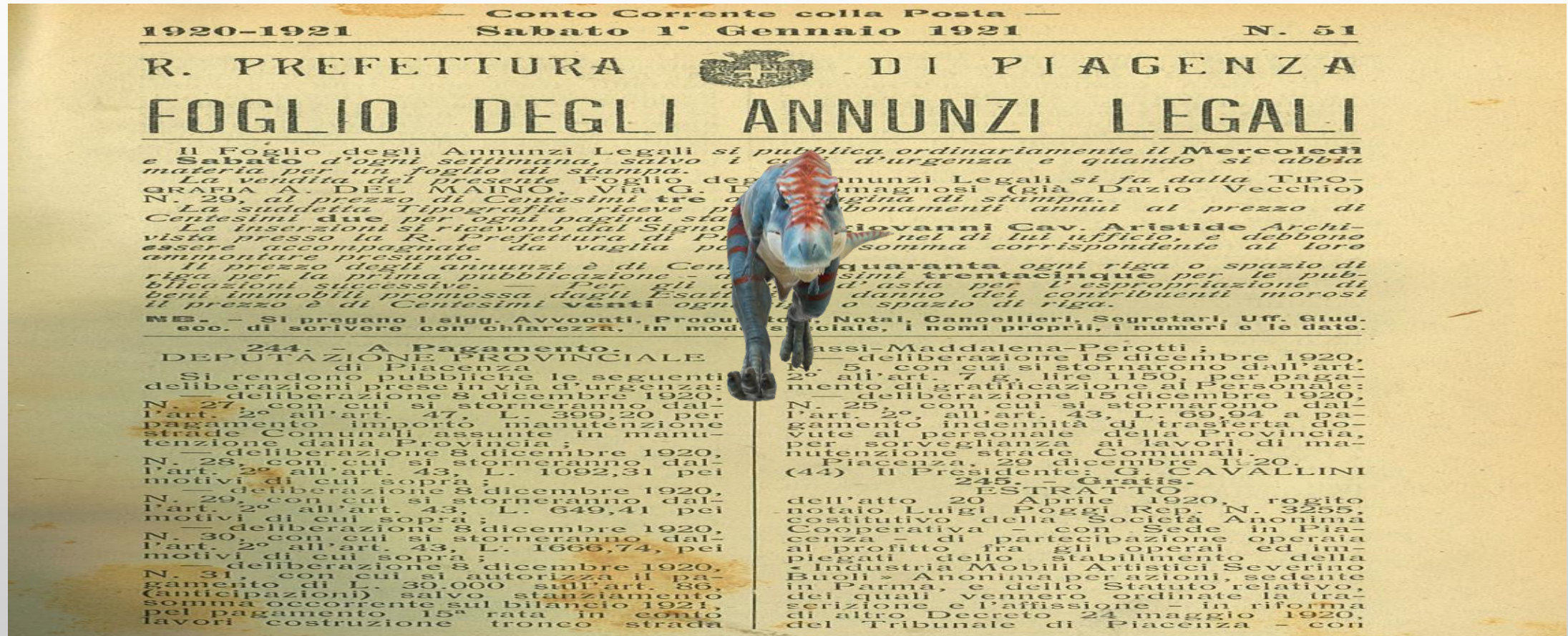
Del processo di esecuzione

Articoli 474-632

- Art. 560 u.c: il Giudice, addirittura, poteva concedere al debitore un assegno alimentare sulle rendite se questi dimostrava di non avere altri mezzi di sostentamento.
- Art. 567: la certificazione ipo-catatale era la norma; alcuni G.E. non consentivano il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- Art. 576: vendite solo a cura del Giudice, sostanzialmente con incanto; *si usavano i fiammiferi...*
- Art. 578: la **delega** non esisteva (*solo altro Giudice in casi eccezionali di beni ricadenti in parte in altro circondario*)

La preistoria

Art. 490 terzo comma vecchia formulazione: pubblicità sul Foglio degli Annunzi Legali della provincia (FAL)



Erano periodici provinciali per rendere pubblici determinati atti, tra i quali le vendite immobiliari forzate. Sono stati aboliti dall'art. 31 della legge 24 novembre 2000, n. 340 (Disposizioni per la delegificazione di norme e per la semplificazione di procedimenti amministrativi).

Qualcosa si muove



Con gli artt. 3 e 9 della L. 03.08.1998, n. 302, vengono **introdotti** nel c.p.c. gli articoli:

- **591-bis** — *Delega al **notaio** delle operazioni di vendita con incanto*
- **179-ter disp.att.** — *Elenco dei **notai** che provvedono alle operazioni di vendita con incanto*

Il professionista delegato si espande

- L'art. **591-bis** viene sostituito dall'art. 2 comma 3, lettera e), n. 33 del decreto legge 14 marzo **2005**, n. 35, convertito con modifiche in legge 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'art. 1, comma 3, lettera r), n. 2) della legge 28 dicembre 2005, n. 263.
- L'art. **179-ter disp.att.** viene sostituito dall'articolo 5-bis del decreto legge 3 maggio **2016**, n. 59, convertito, con modifiche, in legge 30 giugno 2016, n. 119.



Ai notai (al quale sono già delegabili il compimento delle operazioni di vendita) si affiancano:

✓ **avvocati**

✓ **commercialisti**

L'evoluzione normativa

Prima dell'anno 2016, dunque, l'art. 179-ter disp. att. c.p.c., intitolato “*Elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita*”, contemplava l'Albo esistente presso ogni Tribunale ove venivano inseriti, su istanza degli interessati e con provvedimento del Presidente del Tribunale, i nominativi dei professionisti.

Il Giudice dell'esecuzione delegava le operazioni di vendita e di riparto ai professionisti iscritti nell'elenco. Ogni triennio, per ciascun circondario, il Consiglio notarile, l'Ordine degli Avvocati e dei Dottori Commercialisti-Esperti contabili, comunicavano al Presidente del Tribunale gli elenchi dei rispettivi iscritti disponibili alla custodia e alle operazioni di vendita dei beni immobili.

Il Presidente formava un elenco generale e lo trasmetteva ai Giudici dell'esecuzione, unitamente alle schede informative sottoscritte da ciascuno degli iscritti.

Al termine di ciascun semestre, il Presidente del Tribunale disponeva la cancellazione dei professionisti ai quali era stata revocata la delega in conseguenza del mancato rispetto del termine e delle direttive stabilite dal Giudice dell'esecuzione a norma dell'art. 591-bis c.p.c.

I professionisti cancellati non potevano essere reinseriti nel triennio in corso e successivo.

La formazione e la gestione dell'elenco generale spettava quindi al Presidente del Tribunale e l'assegnazione degli incarichi al Giudice dell'esecuzione.

Per il profilo specifico della formazione si faceva riferimento alle schede informative.

2016: si disegna il futuro

Con decreto legge 3 maggio 2016, n. 59 (disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, convertito con modifiche dalla legge 30 giugno 2016, n. 119), con l'art. 5-bis, c. 1, **sostituisce** l'**art. 179-ter disp. att. c.p.c.**

Per i professionisti delegati le **nomine** dovevano **estrarsi** da un elenco predisposto con in collaborazione con il Consiglio notarile distrettuale e dei Consigli dell'Ordine degli Avvocati e dei Dottori Commercialisti-Esperti Contabili.

La novella lascia **immutato l'elenco** istituito presso ogni Tribunale e, per i professionisti delegati, introduce:

- obblighi di **formazione** per la prima iscrizione e il successivo aggiornamento;
- una **commissione** presso ogni Corte d'Appello per la tenuta dell'elenco, l'esercizio della vigilanza sugli iscritti, la valutazione delle domande di iscrizione e l'adozione dei provvedimenti di cancellazione;
- la previsione dell'emanazione di un decreto del Ministro della Giustizia per stabilire gli obblighi di prima formazione e periodica, ecc.;
- l'elaborazione da parte della Scuola Superiore della Magistratura delle **linee guida** generali per la definizione dei programmi di formazione e di aggiornamento, sentiti gli Ordini.



Le prime linee guida

La Scuola Superiore della Magistratura, in assenza del decreto attuativo del Ministro della Giustizia, in data 22.12.2016 pubblicava le prime linee guida, nelle quali si riteneva necessaria una formazione che contemplasse:

1. la materia della vendita immobiliare, anche fallimentare;
2. l'intero processo esecutivo, non limitato alla fase della vendita;
3. una durata minima dei corsi, pari a 25/30 ore, con nomina di docenti esperti nella didattica.

Tali linee guida non sono state applicate poiché il decreto non regolamentare del Ministro della Giustizia non è mai stato adottato.

L'Albo disegnato nel 2016 non è stato, di fatto, istituito.

Nel 2019 la Scuola Superiore della Magistratura ha dato atto di questa situazione e non ha più aggiornato le linee guida.

Fino al 28.02.2023 vigeva perciò il sistema relativo al periodo ante 2016.

Il PNRR chiama, il Governo risponde

L'art. 4, c. 11, lett. c) del D.lgs.. 10 ottobre 2022, n. 149 ,
intitolato *“Attuazione della legge 26 novembre 2021, n. 206,
recante delega al governo per l’efficienza del processo civile
[...] nonché in materia di **esecuzione forzata**”*

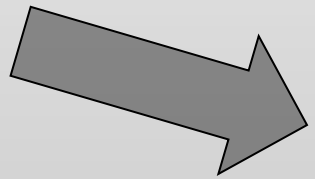
ha riscritto l’art. 179-ter disp. att. c.p.c.

L’art. 35 di detto decreto prevedeva l’entrata in vigore al 30
giugno 2023, ma l’art. 1 c. 380 lett. A) della L. 29.12.2022 n.
197, ha **anticipato** la decorrenza al **28 febbraio 2023**.

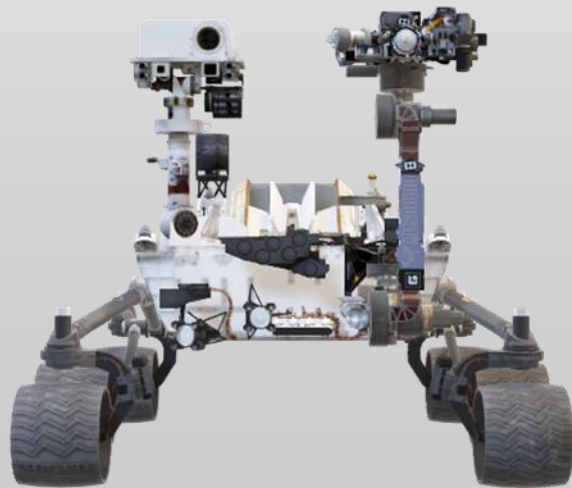
*Integrato dal decreto legislativo 31.10.2024 n. 164, correttivo al d.lgs. n. 149/2022 (Rif. Cartabia);
in vigore dal 26.11.2024 anche per i procedimenti introdotti dopo il 28.02.2023*

L'Albo degli Albi

Di fatto, per i delegati alle operazioni di vendita nominati dopo l'atto di **precetto** (secondo Linee guida SSM; *recte*: **pignoramento?**) notificato a decorrere dalla data del 1° marzo 2023, l'individuazione dovrà essere fatta tramite l'elenco disciplinato dall'art. 179-ter disp. att. c.p.c. secondo la vigente formulazione.



FAQ



In cosa consiste(*) l'elenco – il contenuto dell'attuale art. 179-ter disp.att.

Ora è il **Presidente** di ogni Tribunale che “tiene” l'**elenco** (o albo, che dir si voglia) dei professionisti delegati alla vendita. È “**formato**” da un **comitato** da lui presieduto o da un suo delegato e composto da un **giudice** addetto alle esecuzioni immobiliari e da un **professionista** iscritto nell'Albo professionale, **designato dal Consiglio dell'Ordine**, a cui appartiene il richiedente l'iscrizione all'Albo. Il **cancelliere** del tribunale esercita le funzioni di segretario.

Possono chiedere l'iscrizione, come prima, **avvocati, commercialisti e notai che “hanno una specifica competenza tecnica nella materia dell'esecuzione forzata**, sono di **condotta morale specchiata** e **iscritti** nei rispettivi ordini professionali”.

Chi intende iscriversi nell'elenco deve far domanda al Presidente del Tribunale allegando autocertificazione su casellario giudiziario, nascita, residenza(*) nel circondario del tribunale; iscrizione all'ordine professionale; titoli e documenti idonei a dimostrare del richiedente.

Su tale ultimo punto, i requisiti sono la specifica competenza tecnica derivante, alternativamente, da:

- a) **avere svolto nel quinquennio precedente almeno 10 incarichi di professionista delegato senza revoca;**
- b) **essere in possesso del titolo di avvocato specialista in diritto dell'esecuzione forzata;**
- c) **superare con profitto una prova di esame dopo aver partecipato in modo proficuo e continuativo a scuole o corsi di alta formazione organizzati da...**

(*) Aggiornato con il correttivo Cartabia del novembre 2024.

(**) Il disposto induce a valutare necessaria la **residenza** all'interno del circondario del Tribunale. Però [l'art. 16 l. 21.12.1999, n. 526](#) prevede che «Per i cittadini degli Stati membri dell'Unione europea, ai fini dell'iscrizione o del mantenimento dell'iscrizione in albi, elenchi o registri, **il domicilio professionale è equiparato alla residenza**». Non mancano diverse interpretazioni tra i 165 comitati.

Chi organizza i corsi?

- gli **Ordini** locali, **delegati** dai Consigli nazionali:
 - forense;
 - dei dottori commercialisti e degli esperti contabili;
 - notarile;
- le **associazioni forensi** specialistiche maggiormente rappresentative di cui all'articolo 35, comma 1, lettera s), della legge n. 247 del 31.12.2012 (Legge professionale forense), nello specifico settore della delega delle operazioni di vendita nelle esecuzioni forzate;
- **università pubbliche o private;**

Chi prevede il contenuto dei corsi?

L'ottavo comma dell'art. 179-ter prevede che competa alla
Scuola Superiore della Magistratura
elaborare formazione iniziale e aggiornamento ogni triennio con
linee guida generali
per la definizione dei programmi dei corsi, **sentiti**:
Consiglio nazionale **forense**
Consiglio nazionale dei dottori **commercialisti** ed esperti contabili
Consiglio nazionale **notarile**.

Cosa sono le linee guida?

Costituiscono un insieme di informazioni organizzate ed esposte in modo sistematico.

Sono elaborate sulla base di conoscenze ed esperienze in un determinato settore e periodicamente aggiornate in ragione dell'evoluzione di tali esperienze e conoscenze.

Lo scopo tipico delle linee guida è di:

- ☐ rendere appropriata e con elevato standard di qualità una procedura di carattere tecnico;
- ☐ orientare la generazione di un risultato, senza imporre schemi rigidi.

Cosa prevedono le attuali linee guida della SSM del 7 aprile 2023?

- ❖ che tutti i **PROFESSIONISTI** abbiano **adeguata conoscenza teorica e tecnica** mirata all'adempimento dei compiti legati alla delega e a tutte le operazioni collegate all'incarico, per permettere il rispetto di **un'elevata preparazione a livello nazionale di tutti i professionisti** coinvolti;
- ❖ che la scelta formativa - da parte dei soggetti che organizzano i corsi - sia **uniforme**, da un lato, e **libera nella scelta culturale** degli organizzatori, dall'altro;
- ❖ che si assicuri l'**adeguatezza di ciascuna offerta formativa** agli scopi prefissati dalla legge, riassumibili in:
 - **appropriata formazione;**
 - **efficiente aggiornamento professionale.**

Quanto durano i corsi?

Secondo le linee guida, «se si considerano i molteplici compiti che spettano ai professionisti incaricati dei ruoli di curatore, liquidatore o commissario, non può che concludersi che la durata dei corsi per i delegati alle vendite deve essere inferiore e può fissarsi, con la precisazione che occorre considerare il parametro un riferimento minimo non derogabile, in **venti ore**»

Come si determina il contenuto dei corsi?

Sempre secondo le linee guida, «Nella determinazione del contenuto dei corsi occorrerà considerare *l'effettivo perimetro dell'articolo in esame*: il riferimento non è solo ai *professionisti delegati* ai sensi degli artt. 591-bis e 534-bis c.p.c., ma occorre considerare anche l'art. 559 c.p.c., nuovo testo, il quale prevede che il *custode* nominato in sostituzione del debitore deve essere scelto utilizzando l'Albo dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c., salva la nomina dell'Istituto vendite giudiziarie. Come ricordato sopra, nelle procedure liquidatorie il *curatore* può essere nominato delegato. In questo caso, attesa la formazione più ampia che caratterizza la figura professionale, non dovrebbe essere richiesta anche l'iscrizione nell'Albo in esame»

Quali sono i principi generali dei corsi?

Quelli che governano la materia dell'esecuzione forzata in generale, con riferimento alla funzione attribuita alla stessa di pervenire, nel rispetto di tutti i soggetti coinvolti, alla **soddisfazione effettiva dei diritti**, già accertati in sede cognitiva o ritraibili da un titolo stragiudiziale, dei creditori, considerando:

- l'ampia elaborazione della giurisprudenza sulla fondamentale **rilevanza costituzionale dell'esecuzione forzata**, quale componente ineludibile del diritto all'effettività della tutela giurisdizionale, sancito dall'art. 24 Cost.;
- le **forme di difesa al debitore esecutato e agli altri soggetti** coinvolti nell'espropriazione immobiliare (come i terzi detentori del bene pignorato), mediante appositi strumenti come l'opposizione all'esecuzione;
- i profili di **possibile responsabilità penale** derivanti dalla delicata funzione svolta.

E i contenuti generali dei corsi?

Dovranno essere trattate le seguenti tematiche:

- 1) principi **generali** del libro terzo del codice di proc. civile;
- 2) nozione di **titolo** esecutivo, giudiziale e stragiudiziale;
- 3) **fasi** (e funzione) dell'espropriazione forzata in generale;
- 4) **opposizioni** esecutive;
- 5) rapporti tra esecuzione forzata e **procedure concorsuali**;
- 6) **formazione** dei professionisti di cultura legale sugli aspetti contabili necessari alla predisposizione della bozza di piano di riparto, e viceversa.

E nello specifico, i contenuti?

Quelli del presente corso.



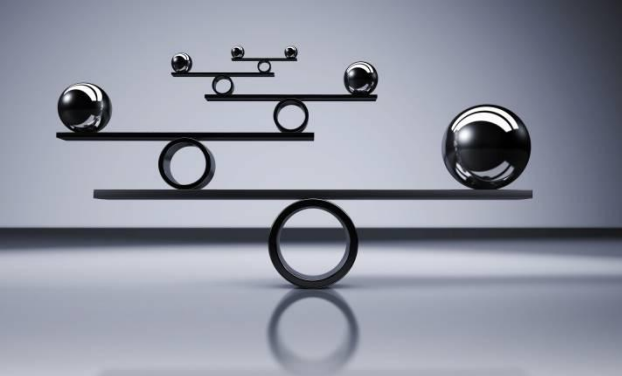
Con elementi di laboratorio.



Lo scopo finale?

Favorire momenti di confronto tra i professionisti incaricati delle procedure e la magistratura, al fine di creare un ambiente culturale in grado di affrontare ed individuare i corretti percorsi di gestione delegata delle procedure esecutive in una prospettiva di collaborazione tra i diversi attori delle stesse, funzionale ad ottenere il risultato migliore per il creditore salvaguardando, al contempo:

- ✓ i diritti del debitore esecutato;
- ✓ il depauperamento che potrebbe realizzarsi con vendite non adeguatamente calibrate e a prezzo eccessivamente ridotto rispetto a quello di mercato.



**Codice di procedura civile,
Libro III, Titolo II
Capo I, Sezione II:
del pignoramento**

novellato col D.Lgs. 10.10.2022 n. 149
in vigore, per l'esecuzione forzata, dal 28.02.2023

Art. 491 c.p.c.



**Salva l'ipotesi prevista nell'art.
502*, l'espropriazione forzata si
inizia col pignoramento**

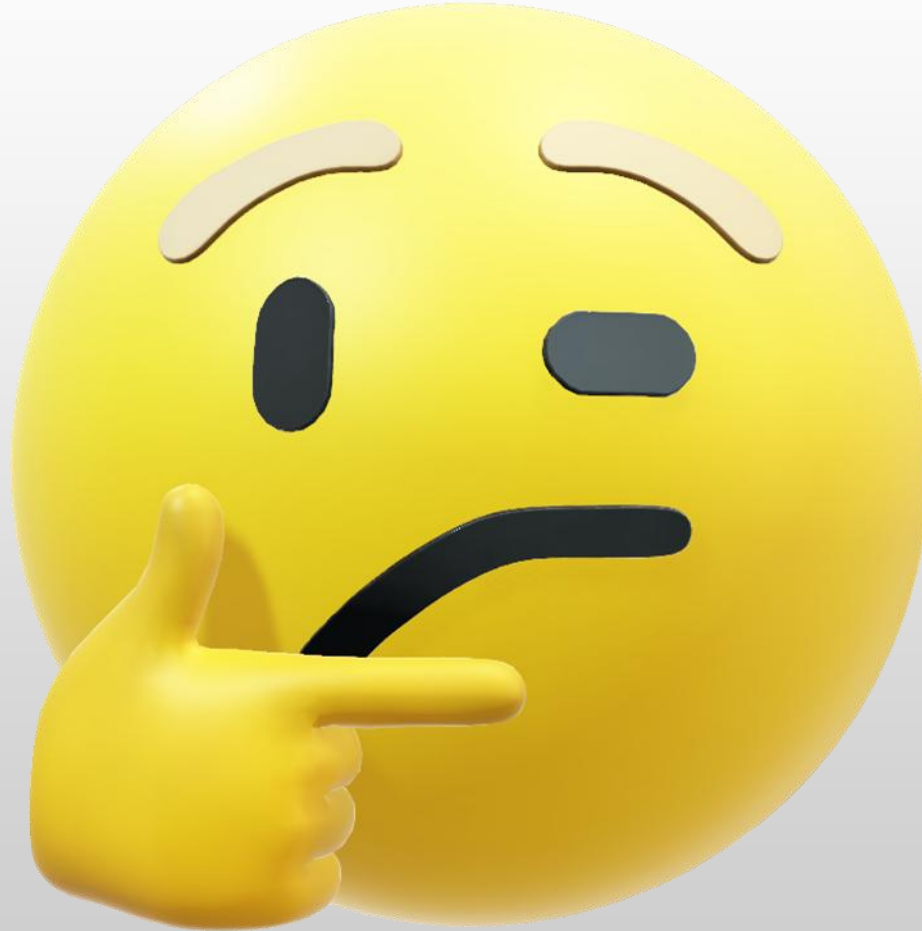
**espropriazione delle cose date in pegno e dei mobili soggetti a ipoteca*



COSA INSERIRE *ESATTAMENTE* NEL PIGNORAMENTO?

Codice di procedura civile, articoli:
492 (in generale) novellato col D.Lgs.149/2022
555 (pignoramento immobiliare)

Scusa, sono un civilista ma non conosco la materia delle esecuzioni...





Attenzione:

Il 27.09.2024 è stato approvato lo schema di decreto legislativo concernente disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149, recante «attuazione della legge 26 novembre 2021, n. 206, recante delega al governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di **esecuzione forzata**».



L'11 novembre 2024 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il

Decreto Legislativo n. 164 del 31 ottobre 2024

cosiddetto **Correttivo** alla Riforma Cartabia

Art. 7 Disposizioni transitorie

1. Ove non diversamente previsto, le disposizioni del presente decreto si applicano ai procedimenti introdotti successivamente al 28 febbraio 2023.

omissis

3. In deroga all'articolo 35, comma 1, del decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149, le disposizioni di cui agli articoli 183-ter e 183-quater e quelle di cui all'articolo 281-sexies del codice di procedura civile, come modificato dal decreto legislativo n. 149 del 2022 e dal presente decreto, **si applicano anche ai procedimenti già pendenti alla data del 28 febbraio 2023.**

4. Fermo quanto previsto dall'articolo 35, commi 1 e 8, del decreto legislativo n. 149 del 2022, **le disposizioni di cui agli articoli 474 (esecuzione del titolo UG), 475 (scompare formula esecutiva, basta copia conforme), 478 (idem) e 479 (idem) del codice di procedura civile, come modificate dallo stesso decreto legislativo e dal presente decreto, si applicano anche ai titoli esecutivi messi in esecuzione successivamente al 28 febbraio 2023 e agli atti di intervento nella procedura esecutiva depositati successivamente a tale data.**

omissis



Indicazione:

- ✓ titolo (art. 474 c.p.c.) novellato col D.Lgs.149/2022; non più formula esecutiva: v. anche Cass. 28.12.21 n. 41791
- ✓ precetto e notifica (artt. 479-480 c.p.c.)
- ✓ dati creditore e difensore
- ✓ dati debitore
- ✓ dati immobili (estremi catastali)
- ✓ diritto e quote da pignorare
- ✓ firma del creditore-avvocato (art. 170 disp.att.c.p.c.)



verbale di pignoramento



atto di precetto

Cass., 22 luglio 2024, n. 20238

In tema di opposizione a precetto, la non debenza di una parte soltanto della somma in esso portata non travolge per l'intero l'intimazione, ma ne determina l'invalidità parziale, dando luogo soltanto alla riduzione della somma domandata nei limiti di quella dovuta, con la conseguenza che l'intimazione rimane valida per la somma effettivamente spettante, alla cui determinazione provvede il giudice, che è investito di poteri di cognizione ordinaria a seguito dell'opposizione in ordine alla quantità del credito



**art. 492 c.p.c.
il titolo**

Quando la legge richiede che l'ufficiale giudiziario, nel compiere il pignoramento, sia munito del titolo esecutivo, il presidente del tribunale competente per l'esecuzione può concedere al creditore l'autorizzazione nell'articolo 488 secondo comma** (sostituzione titolo con copia autentica) prevista**

non ha più senso: **sostituito dal D.Lgs.149/2022**

ingiunzione

al **debitore** di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito esattamente indicato i beni che si assoggettano alla espropriazione e i frutti di essi



Arezzo - Colonna infame o petrone

Il soprannome è derivato dalla base di pietra su cui la colonna è posta. Fra il Duecento e Trecento piazza Grande era il luogo dove si amministrava la giustizia in città. L'esposizione al pubblico ludibrio dei nomi degli imputati doveva servire come deterrente per altri a commettere quei reati.



Colonna della Giustizia c.d. Colonna Infame

Eretta dal viceré di Napoli Pedro Álvarez de Toledo nel XVI secolo rappresentava una gogna cittadina: i debitori insolventi, i bancarottieri e i falliti venivano legati ed esposti al pubblico ludibrio
Bari, piazza Mercantile



invito

rivolto al debitore ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione *ovvero a indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi ovvero a eleggere un domicilio digitale speciale(*)*, 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, *salvo quanto previsto dall'articolo 149-bis c.p.c.*

() come integrato dal decreto legislativo 31.10.2024 n. 164, correttivo (e integrativo) al d.lgs. n. 149/2022 (Rif. Cartabia); in vigore dal 26.11.2024 anche per i procedimenti introdotti dopo il 28.02.2023*



avvertimento

che il debitore, ai sensi dell'articolo 495, può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un **sesto** (dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale **(c.d. conversione del pignoramento)**)



avvertimento

che, a norma dell'articolo 615, secondo comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile (...parli ora o taccia per sempre...)

Quando (art. 492, IV comma):

- i beni pignorati appaiono insufficienti per la soddisfazione del creditore precedente
- appare manifesta la lunga durata della liquidazione

l'ufficiale giudiziario



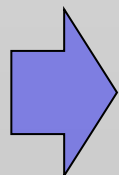
invita



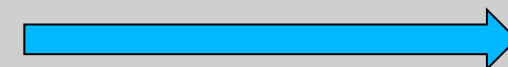
il debitore ad indicare ulteriori beni utilmente pignorabili, i luoghi in cui si trovano ovvero le generalità dei terzi debitori, avvertendolo della sanzione prevista per l'omessa o falsa dichiarazione



dichiarazione debitore



VERBALE





Se sono indicate cose mobili queste, dal momento della dichiarazione, sono **considerate pignorate** anche agli effetti dell'articolo 388*, terzo comma, del codice penale e l'ufficiale giudiziario provvede ad accedere al luogo in cui si trovano per gli adempimenti di cui all'articolo 520 oppure, quando tale luogo è compreso in altro circondario, trasmette copia del verbale all'ufficiale giudiziario territorialmente competente.

**chi si sottrae all'adempimento degli obblighi nascenti da provvedimento dell'autorità giudiziaria*



Se sono indicati crediti o cose mobili che sono in possesso di terzi il pignoramento si considera perfezionato nei confronti del debitore esecutato dal momento della dichiarazione e questi è costituito **custode** della somma o della cosa anche agli effetti dell'articolo 388, quarto comma, del codice penale quando il terzo, prima che gli sia notificato l'atto di cui all'articolo 543, effettua il pagamento restituisce il bene.

N.B.

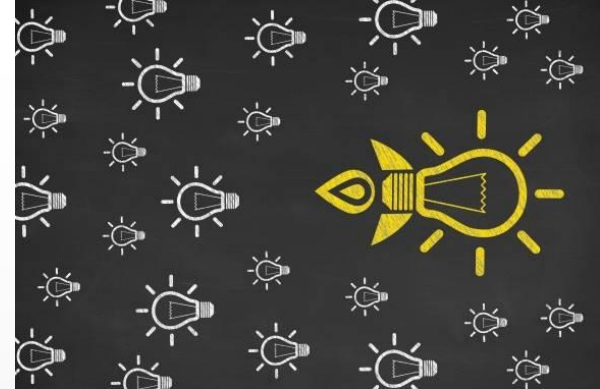
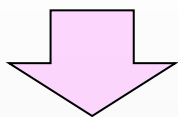
Qualora, a seguito di intervento di altri creditori, il compendio pignorato sia divenuto insufficiente, il creditore procedente può richiedere all'ufficiale giudiziario di procedere ai sensi dei precedenti commi ai fini dell'esercizio delle facoltà di cui all'articolo 499, quarto comma.



*Ai creditori chirografari, intervenuti tempestivamente, il creditore pignorante ha facoltà di **indicare**, con atto notificato o all'udienza in cui è disposta la vendita o l'assegnazione, **l'esistenza di altri beni del debitore utilmente pignorabili**, e di **invitarli ad estendere il pignoramento** se sono forniti di titolo esecutivo o, altrimenti, ad anticipare le spese necessarie per l'estensione. Se i creditori intervenuti, senza giusto motivo, non estendono il pignoramento ai beni indicati ai sensi del primo periodo entro il termine di trenta giorni, il creditore pignorante ha diritto di essere loro preferito in sede di distribuzione.*

Serve tutto ciò?

Se debitore = **imprenditore commerciale**

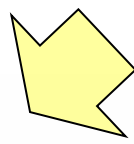


ufficiale giudiziario (previa istanza del creditore procedente, con spese a carico di questi):

- ☐ invita il debitore a indicare il **luogo** ove sono tenute le **scritture contabili**
- ☐ **nomina** un commercialista/avvocato/notaio (iscritto nell'elenco di cui all'articolo 179-ter delle disp. att. c.p.c.) per il loro esame al fine dell'individuazione di cose e crediti pignorabili



detto professionista:



- può richiedere informazioni agli uffici finanziari sul luogo di tenuta e sulle modalità di conservazione delle scritture contabili indicati nelle dichiarazioni fiscali del debitore e vi accede ovunque si trovi, richiedendo quando occorre l'assistenza dell'ufficiale giudiziario territorialmente competente.
- trasmette apposita relazione con i risultati della verifica al creditore istante e all'ufficiale giudiziario che lo ha nominato, che provvede alla liquidazione delle spese e del compenso. Se dalla relazione risultano cose o crediti non oggetto della dichiarazione del debitore, le spese dell'accesso alle scritture contabili e della relazione sono liquidate con provvedimento che costituisce titolo esecutivo contro il debitore.



meditare su art. 492-bis c.p.c. novellato col D.Lgs.149/2022 + D.Lgs. 164/2024



Se sono indicati
beni immobili
il creditore procede
ai sensi degli articoli 555 e seguenti c.p.c.

Prevenzione



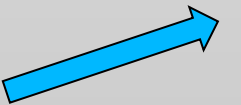
COSA FARE
PRIMA
DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE?





- ✓ pre-relazione «casalinga» (*esplodere* le formalità della nota sintetica), notarile o anche solo di un'agenzia ipotecaria, per identificare immobili e verificare formalità pregiudizievoli precedenti (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, ecc.)- *occhio ai canali di ricerca nominativi/immobili, omonimi, punteggiatura...*
- ✓ verificare se debitore coniugato in regime di comunione legale dei beni, tipo del diritto e se titolare di diritti in quote

conviene far la ricerca dei beni ex art. 492-bis c.p.c.?

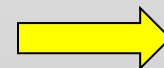




ricerca beni con modalità telematiche



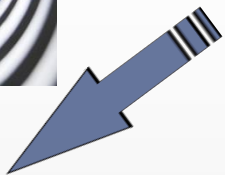
l'ufficiale giudiziario accede mediante collegamento telematico diretto ai dati contenuti nelle banche dati delle P.A., nell'anagrafe tributaria, compreso l'archivio dei rapporti finanziari, e in quelle degli enti previdenziali, per l'acquisizione di tutte le informazioni rilevanti per l'individuazione di cose e crediti da sottoporre ad esecuzione, comprese quelle relative ai rapporti intrattenuti dal debitore con istituti di credito e datori di lavoro o committenti; segnala al creditore che non è abilitato:  art. 155-quinquies disp.att. **(fai da te...)**



VERBALE



L'ufficiale giudiziario procede a pignoramento munito del titolo esecutivo e del precetto



cose che si trovano in **luoghi** appartenenti al debitore compresi nel territorio di competenza dell'u.g.



accesso per provvedere agli adempimenti ex artt. 517, 518 e 520 c.p.c.



cose che si trovano in luoghi **non** compresi nel **territorio** di competenza dell'u.g.



rilascio copia autentica al creditore



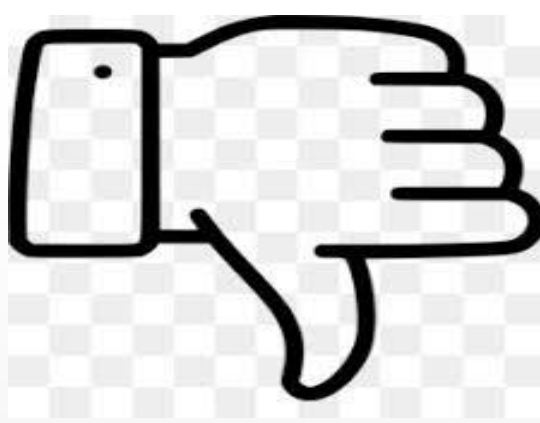
entro 15 giorni presenta l'istanza all'u.g. competente



crediti o cose nella disponibilità di **terzi**



u.g. notifica d'ufficio al debitore e al terzo il verbale con invito e avvertimento al debitore di cui all'art. 492, I-II-III comma e intimazione al terzo di non disporre delle cose o delle somme dovute, nei limiti di cui all'articolo 546



quando **non rinviene una cosa** individuata
mediante l'accesso nelle banche dati,
intima

al debitore di indicare
entro quindici giorni

il **luogo** in cui si trova, avvertendolo che
l'omessa o la falsa comunicazione è punita
a norma dell'art. 388, VI co., c.p.



L'ufficiale giudiziario, quando non ha
strutture tecnologiche (**ma ora sì**), su
istanza creditore (art. 155-*quinquies*
disp.att.c.p.c.)



**attesta che l'accesso diretto alle
banche dati non è attuabile**



**per la ricerca beni con
modalità telematiche, il creditore**



**fa istanza alle PA che gestiscono banche
dati (es.: AGE, AGER, INPS ecc.)**

art.155-*quater* disp.att.c.p.c.



MAGIA DELLE INDAGINI TELEMATICHE

(art. 155-*sexies* disp.att. c.p.c., ora novellato)

se ci sono ragioni di **credito** le ricerche con modalità telematica possono essere richieste anche per:

- esecuzione **sequestro** conservativo
- ricostruzione attivo/passivo nelle procedure **concorsuali**
- procedimenti in materia di **famiglia**
- gestione **patrimoni altrui**

Le **ricerche**, ai fini del recupero verso i debitori o di cessione dei crediti, possono essere svolte, anche **senza titolo**, da:

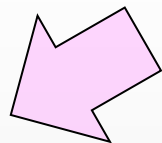
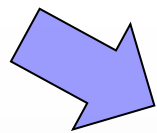


- **Curatore**
- **Commissario giudiziale**
- **Liquidatore giudiziale**



**in questi casi l'autorizzazione spetta al
Giudice delegato al procedimento**

(no all'U.G.!!)



Una volta individuati i beni immobili

*Si esegue l'atto di pignoramento, nel quale si descrivono **esattamente** il diritto reale del debitore, la quota e i dati di detti beni (foglio, particella, subalterno), specificando se censiti al CATASTO FABBRICATI o CATASTO TERRENI (~~defunti il NCEU e NCT: 1939/1994~~), chiedendo la notifica all'ufficiale giudiziario che dovrà ottenere, dal difensore del creditore procedente, in forma cartacea sottoscritta:*

- ✓ *un originale*
- ✓ *una copia per ogni debitore esecutato*
- ✓ *una copia per uso trascrizione*

 **L'ufficiale giudiziario eseguirà la notifica
e, se andata a buon fine**



Restituirà - con l'attestazione di consegna al debitore contenuta nella relata di notifica - al difensore del creditore procedente, che firmerà per ricevuta, apponendo la data sull'atto di pignoramento:

- ✓ l'originale dell'atto di pignoramento
- ✓ la copia per uso trascrizione

**Comincia la corsa ad ostacoli
per l'avvocato del creditore**

TERMINI [a pena d'inefficacia]



1. *Efficacia da notifica precetto* (art. 481)

90 giorni

2. *Notifica pignoramento*

3. *Ritiro pignoramento*

15 giorni

45 giorni

4. *Iscrizione a ruolo + Nota trascrizione⁺* (art. 557)

5. **Deposito** istanza di vendita insieme con: (art. 497)

45 giorni (~~prima 60~~), salvo
proroga + 45, anche per
integrazione: inefficacia se non
concessa

6. *Certificazione ipo-catastale o notarile* (art. 567)

(modificato con D.Lgs. 149/2022+D.lgs. 164/2024)

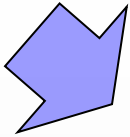


ISCRIZIONE A RUOLO

(CON RIFORMA D.LGS. 164/2024)

Con la nota di iscrizione a ruolo il creditore deposita in copia conforme:

- ✓ ***titolo esecutivo notificato***
- ✓ ***atto di precetto notificato***
- ✓ ***atto di pignoramento notificato***
- ✓ ***nota di trascrizione: con il correttivo subito!***
- ✓ ***attestazione di conformità con firma digitale***
a pena di inefficacia!!!



OBBLIGO ISCRIZIONE A RUOLO TELEMATICA

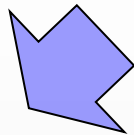
art. 16-bis, D.L. n. 179 del 2012

*Nei processi esecutivi di cui al libro III del codice di procedura civile la disposizione di cui al comma 1 (il deposito degli atti processuali e dei documenti da parte dei difensori delle parti precedentemente costituite ha luogo **esclusivamente** con modalità telematiche) si applica successivamente al deposito dell'atto con cui inizia l'esecuzione. A decorrere dal 31 marzo 2015, il deposito nei procedimenti di espropriazione forzata della nota di iscrizione a ruolo ha luogo **esclusivamente** con modalità telematiche...*

Eccezione: conversione – vendita diretta; se non c'è l'avvocato, cartacea



È opportuno depositare subito:

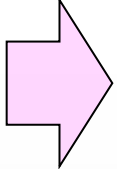


- la nota di iscrizione ipotecaria, nel caso sussista tale prelazione (Cass. 12.02.2024, n. 3839: no succedanei)



- copia della G.U. nel caso di cessione dei crediti cartolarizzati
[art. 58 TUB (D.Lgs. 385/93) + Legge 130 del 30 aprile 1999 (Legge sulla Cartolarizzazione)]

Cassazione civile, sez. VI, 05 Novembre 2020, n. 24798: *la parte che agisca affermandosi successore a titolo particolare della creditrice in virtù di un'operazione di cessione in blocco ex art. 58 T.U.B. ha **l'onere di dimostrare l'inclusione del credito oggetto di causa nell'operazione di cessione in blocco**, fornendo la prova documentale della propria legittimazione sostanziale*



LA SOSPENSIONE FERIALE SI APPLICA?



R.D. 30 gennaio 1941 n. 12, art. 92 :

«Durante il periodo feriale dei magistrati le corti di appello ed i tribunali trattano le cause civili relative a alimenti ... ai procedimenti cautelari, di sfratto e di opposizione all'esecuzione (Cass., ord. 02.05.2022, n. 13797), nonché quelle relative alla dichiarazione ed alla revoca dei fallimenti [...]»

L. 7 ottobre 1969, n. 742

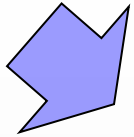
art. 1 «Il decorso dei termini processuali relativi alle giurisdizioni ordinarie ed a quelle amministrative è sospeso di diritto dal 1° al 31 agosto di ciascun anno, e riprende a decorrere dalla fine del periodo di sospensione. Ove il decorso abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo (termini così modificati dal 1° gennaio 2015 dall'art. 16 della legge n. 162 del 2014)»

art. 3 «In materia civile, l'articolo 1 **non si applica** alle cause ed ai procedimenti indicati nell'articolo 92 dell'ordinamento giudiziario 30 gennaio 1941, n. 12, nonché alle controversie previste dagli articoli 429 e 459 del codice di procedura civile.»

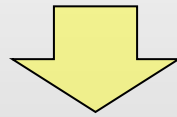
La Corte Costituzionale, con sent. del 20.07.2016, n. 191 ha dichiarato infondata la questione di legittimità costituzionale relativa all'inapplicabilità dell'istituto della sospensione alle procedure espropriative, diversamente dal regime delle opposizioni all'esecuzione

ERGO:

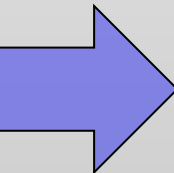
La sospensione (dal 2015 limitata ai 31 giorni di agosto), si applica anche alle iscrizioni a ruolo dei pignoramenti; però...



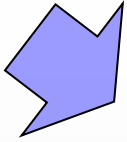
- assegnazione numero ruolo generale
- assegnazione al **Giudice, che dirige l'Esecuzione**
- decreto ex art. 569 c.p.c.



- a) fissazione **udienza** ex art. 569
- b) nomina **esperto** (collabora con) e fornisce stima beni
- c) nomina ~~**ausiliario**~~/custode, ora è la norma: art. 559 II
- d) assegna notifica-deposito **nota credito** 30 gg. prima*



* *sanzione: credito limitato a quello indicato nel precetto o nell'intervento, con interessi al tasso legale*

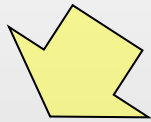


VENDITA DIRETTA

Eccezione: artt. 568-bis e 569-bis

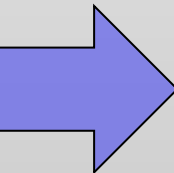
fatta salva valutazione G.E.

inseriti con D.Lgs. 10.10.2022 n. 149



*Il **debitore**, con istanza depositata **non oltre dieci giorni prima** della udienza prevista dall'articolo 569, primo comma, **può chiedere al giudice** dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati per un **prezzo non inferiore** al valore indicato nella relazione di stima dell'esperto.*

*A pena di inammissibilità, **unitamente** all'istanza di cui al primo comma deve essere **depositata** in cancelleria **l'offerta di acquisto**, nonché una **cauzione** non inferiore al decimo del prezzo offerto. L'istanza e l'offerta sono **notificate** a cura dell'offerente o del debitore almeno **cinque giorni prima** dell'udienza prevista dall'articolo 569 al creditore procedente, ai creditori di cui all'articolo 498 e a quelli intervenuti prima del deposito dell'offerta medesima. L'offerta è **irrevocabile** e **non può essere formulata più di una volta**.*





Fissazione udienza

ex art. 569 c.p.c.

a) avvisi

- *termine per deposito osservazioni alla perizia prima dell'udienza*
- *facoltà conversione pignoramento*
- *possibilità sospensione ex art. 624 bis c.p.c.*

b) oneri

- *notifiche ex artt. 498 e 599 c.p.c. a carico del:*
 - *creditore procedente (che deve anche notificare e depositare 30 gg. prima nota ammontare credito, senno' perde parte degli accessori)*
 - *cancelleria (o altro autorizzato)*

c) nomine

l'universo tolemaico dell'ausiliario





art. 68 c.p.c. - Altri ausiliari

*Nei casi previsti dalla legge o quando ne sorge necessità, **il giudice**, il cancelliere o l'ufficiale giudiziario **si può fare assistere da esperti** in una determinata arte o professione e, in generale, da **persona idonea al compimento di atti che egli non è in grado di compiere** da sé solo.*

Il giudice può commettere a un notaio il compimento di determinati atti nei casi previsti dalla legge.

Il giudice può sempre richiedere l'assistenza della forza pubblica



art. 65 c.p.c. – Custode

La conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati sono affidate a un custode, quando la legge non dispone altrimenti.

Il compenso al custode è stabilito, con decreto, dal giudice dell'esecuzione nel caso di nomina fatta dall'ufficiale giudiziario e in ogni altro caso dal giudice che l'ha nominato

art. 66 – Sostituzione del custode

art. 559 – Custodia dei beni pignorati (nomina da elenco 179-ter come prof.del. compiti modif. con D.Lgs. 149/22)

art. 560 – Modo della custodia: (modificato con D.Lgs. 10.10.2022 n. 149)

Amministra e rendiconta ex art. 593; debitore e familiari restano in possesso fino a DT; consente visite; in mancanza: GE ordina prima la liberazione

**professionista
delegato**

Art. 591-bis - Delega delle operazioni di vendita

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

Art.169-ter disp.att. - Elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita

Art.173-quater disp.att. - Avviso delle operazioni di vendita da parte del professionista delegato

Art 179-bis disp.att. - Determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal g.e.

Art.179-ter disp.att. - Elenco dei professionisti/custodi che provvedono alle operazioni di vendita

Art.179-quater disp.att. - Distribuzione degli incarichi

(articoli del c.p.c. novellati dalla L. 80/2005, dal D.L. 59/2016, conv. con modificazioni dalla L. 119/2016 e dal D.Lgs. 10.10.2022 n. 149)



art. 61 – Consulente tecnico

art. 68 – Altri ausiliari

art. 191 – Attività del consulente tecnico

art. 173-bis disp.att. – Contenuto della relazione
di stima e compiti dell'esperto



Esperto

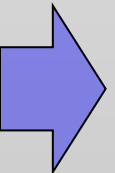
Accettazione incarico

Controllo documentazione

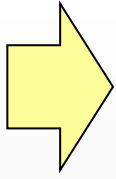
Perizia estimativa

trasmissione (entro 10 giorni: Trib. Palermo, Taranto; entro 5 giorni: Trib. Napoli; senza termine: Trib. Milano) **di atto di giuramento e di accettazione → sottoscrizione con firma digitale modulo presente sul sito del Tribunale**

- completezza della documentazione ex art. 567, co. 2, c.p.c.
- provenienza immobile (acquisizione titolo) e continuità trascrizioni nel ventennio
- acquisizione estratto catastale attuale e certificato stato civile debitore
- verifica esistenza contratti registrati presso AdE
- **descrizione immobili + formazione lotti** in conformità a modelli G.E.
- **regolarità** edilizia-urbanistica
- **conformità** con dati pignoramento
- se pignorate **quote**, valutazione divisibilità
- **stato possesso** immobili → acquisizione **contratti AdE**
- spese gestione/manutenzione/condominio
- determinazione **valore** con indicazione anche al mq. con correzioni stima per assenza garanzia vizi o altro
- perizia versione privacy



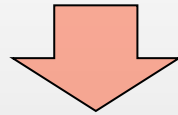
L'ESPERTO DEVE



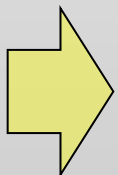
INVIARE copia perizia almeno 30 giorni prima (Trib. Milano, Napoli, Taranto) **dell'udienza ex art. 569 c.p.c.**

→ **creditori procedenti/intervenuti**

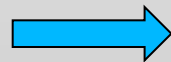
→ **debitore (anche non costituito)**



a mezzo posta ordinaria o per posta elettronica certificata



DEPOSITARE
copia perizia nel
fascicolo
telematico



almeno 30 giorni prima dell'udienza (Trib. Milano, Palermo, Napoli)



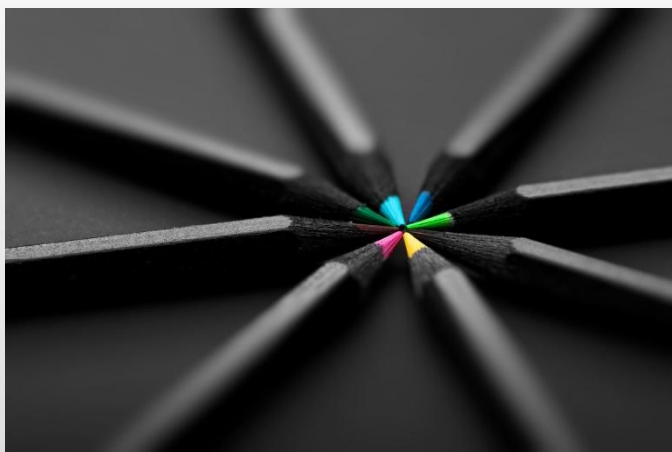
entro 90 giorni da accettazione (Trib. Taranto)

custode

astrattamente anche professionisti non iscritti in apposito elenco presso il Tribunale

alcuni Tribunali → accettazione espressa
(es. Trib. Nola, Napoli)

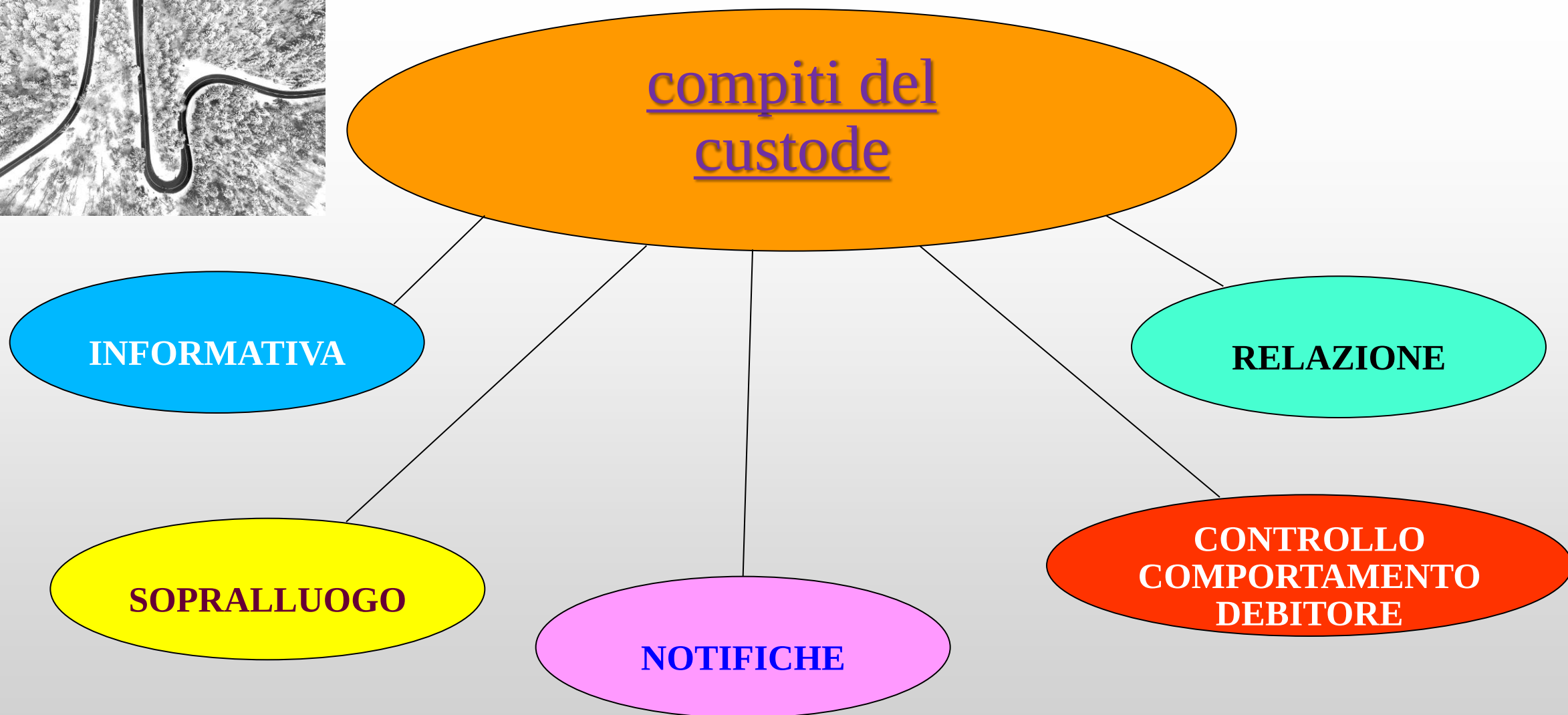
Accettazione incarico



Compiti

- non necessaria (Trib. Milano, Taranto)
- concessa visibilità automatica fascicolo telematico, di norma
- notifica ex art. 569 c.p.c. (alcuni Tribunali)
- informativa al debitore
- verifica notifiche ex artt. 498 e 599 c.p.c.
- collabora con esperto per l'accesso agli immobili e nell'analisi della documentazione ipocatastale
- segnala al G.E. comportamenti ostativi debitore
- interviene alle udienze
- deposita relazione

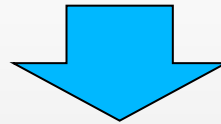


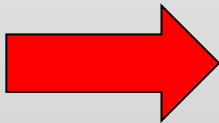
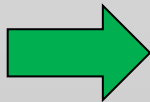




INFORMATIVA

→ PEC o RACC. A/R



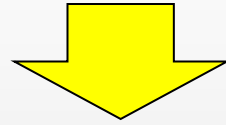
- comunica nomina custode fatta dal G.E.
- fissa data sopralluogo
- doveri debitore 
 - *collaborazione per accesso e rilascio immobile*
 - *consegna copia contratti*
 - *pagamento spese condominiali e/o conservazione beni*
- modalità per evitare espropriazione forzata 
 - *accordo con creditori*
 - conversione

VERSAMENTO 1/6 DEBITO + 48 RATE





SOPRALLUOGO



- prendere contatto con l'Esperto
- concordare la data del sopralluogo
- inviare pec o lettera raccomandata AR al debitore (con informativa)
- accedere presso immobili pignorati e contattare il debitore/occupante → verifica se locati / occupati →

Lettera al debitore dell'ausiliario/custode

Oggetto: Comunicazione di nomina dell'Ausiliario – Esperto fissazione data del sopralluogo - R.G.E. _____ – Tribunale di _____

La presente per comunicarLe che, con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di _____, Dott. _____, lo scrivente è stato nominato Ausiliario del Giudice per i beni sottoposti a pignoramento immobiliare nella procedura esecutiva in oggetto.

Il giorno _____ alle _____ procederò ad effettuare un sopralluogo, con conseguente accesso presso gli immobili pignorati, unitamente a _____, Esperto nominato dal GE, al quale la presente è inviata per conoscenza, con appuntamento in _____.

La invito, pertanto, cortesemente a prendere contatti telefonici con il mio studio (099 373040) e a presenziare a detta operazione, al fine di consentire l'accesso ai luoghi.

Quale Ausiliario ho il preciso compito di segnalare al Giudice eventuali comportamenti del debitore che ostacolino o che, comunque, rendano più difficoltosa la visita dei beni.

In tal caso chiederò allo stesso l'emissione dei provvedimenti necessari per la nomina del Custode Giudiziario e per la liberazione tempestiva degli immobili.

In occasione del sopralluogo dovrà consegnarmi copia degli eventuali contratti di locazione o di godimento del bene registrati, al fine di verificarne l'efficacia, informandoLa che tutti i contratti sottoscritti in costanza di pignoramento e non aventi data certa, non sono opponibili ai creditori della procedura esecutiva, ai sensi degli articoli 2915, 2918 e 2923 cod. civ.

In ogni caso, la presente deve considerarsi valida quale disdetta dei contratti di locazione in caso di efficacia e opponibilità degli stessi, con obbligo del conduttore di rilasciare l'immobile alla naturale scadenza; l'occupazione senza titolo dell'immobile lascia salvo e impregiudicato il potere di richiedere l'immediato rilascio.

Chi occupa gli immobili pignorati deve, comunque, provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali per tutta la durata della procedura.

In caso di mancato pagamento delle spese condominiali e/o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice potrà disporre la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione degli immobili, con conseguente liberazione immediata.

La informo che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza fissata, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'udienza del _____ per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, nonché per la nomina del Custode ex art. 559 c.p.c.

All'udienza predetta il Giudice stabilirà le modalità di vendita degli immobili.

Per evitare l'espropriazione degli immobili, non oltre quest'ultima data, nella quale verrà delegata la vendita ha facoltà di sostituire ai beni pignorati una somma di denaro pari alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese. Unitamente all'istanza, deve essere depositata in Cancelleria, a pena di inammissibilità, una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, ai sensi dell'art. 495 c.p.c. (conversione del pignoramento).

In tal caso il Giudice, una volta determinata la somma complessiva dovuta e maggiorata da interessi, potrà concederLe di saldare il residuo importo, se ricorrono giustificati motivi, col versamento massimo di quarantotto rate mensili.

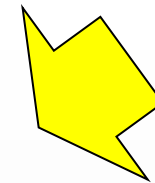
Sempre nel Suo esclusivo interesse, Le suggerisco, in ogni caso, di prendere contatto con i legali dei creditori per tentare di trovare intese bonarie che non aggravino le spese e possano evitare la vendita.

Distinti saluti.

L'Ausiliario



SE L'IMMOBILE È OCCUPATO DA TERZI



→ Nomina definitiva **custode**



contratto di locazione

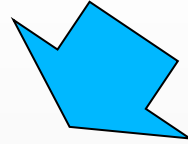
- verifica opponibilità (data certa anteriore)
- disdetta
- richiesta versamento ratei in favore della procedura



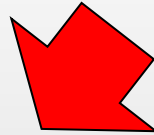
occupazione senza titolo

- autorizzazione G.E. a occupare l'immobile sino alla vendita
- richiesta indennità di occupazione

...e il canone in caso di locazione?

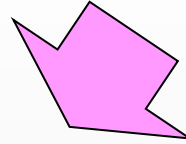


il custode deve riscuotere i ratei del canone di locazione?



la **Cassazione (sentenza del 24.09.2024, n. 25584)** ritiene che *«Nell'ipotesi di espropriazione forzata di immobile locato con contratto opponibile alla procedura, **il custode giudiziario** - quale titolare di un ufficio di diritto pubblico sottoposto al controllo dell'autorità giudiziaria e destinato a sostituirsi al titolare nella gestione e amministrazione del compendio in custodia, che costituisce un patrimonio autonomo o separato e, dunque, un distinto centro di imputazione di rapporti patrimoniali - è legittimato alla riscossione dei canoni di locazione e, in caso di morosità del conduttore, all'esercizio dell'azione di risoluzione del contratto»* (massima ufficiale).

...e se il canone di locazione è vile?



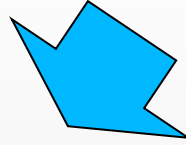
il custode deve sottoporre al G.E. l'esiguità del canone di locazione?



Sì. La **Cassazione (sentenza del 6.11.2024, n. 28509)** ritiene che la locazione a canone vile stipulata prima del pignoramento è inopponibile non solo all'aggiudicatario ex art. 2923 terzo comma c.c., ma anche alla procedura (e ai creditori che vi partecipano) per ragioni di ordine pubblico processuale che impone l'anticipazione degli effetti favorevoli dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento.

Ne consegue che è pienamente legittima l'emanazione diretta, da parte del giudice dell'esecuzione, dell'ordine di liberazione con la successiva attuazione da parte del custode, senza che sia necessario munirsi di altro titolo giudiziale.

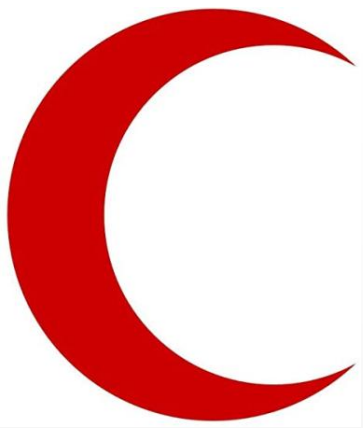
...e il condominio?



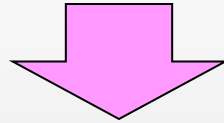
il custode deve partecipare alle assemblee?



la **Cassazione (ordinanza del 19.10.2023 n. 29070)** ha affermato che *«...in assenza di un'espressa previsione normativa ad hoc, e salvo che il giudice dell'esecuzione abbia fornito sul punto specifiche istruzioni operative, contenute nel provvedimento di nomina del custode o in altro successivo, la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa fra i còmpiti dell'ausiliario»*.



NOTIFICHE



- art. 569 c.p.c. → custode*
- artt. 468 e 599 c.p.c. → creditore procedente* → controllo custode

**prassi adottate con differenze dai Tribunali: anche cancelleria*



CONTROLLO COMPORTAMENTO DEBITORE

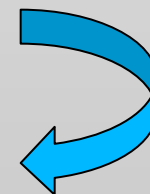


segnalazione al G.E. di eventuali comportamenti del debitore che:

- ❑ ostacolino o rendano più difficoltosa la visita dei beni
- ❑ comportino inadeguata conservazione dei beni pignorati

G.E.

- NOMINA DEF. CUSTODE GIUDIZIARIO
- ORDINA LIBERAZIONE IMMOBILI SENZA PRECETTO



FINE MODULO 1



ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE. RELAZIONE AL GIUDICE DELL'AUSILIARIO/CUSTODE GIUDIZIARIO

modulo 2

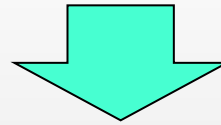
Dario Lupo

TANTO LE VENDITE LE GESTISCE IL COMPUTER...





RELAZIONE



evidenziare eventuali problematiche tali da impedire la vendita del compendio pignorato

CONTROLLO



- regolarità atti esecutivi
- corrispondenza dati anagrafici debitore
- corrispondenza dati catastali immobili
- documentazione ipocatastale
- notifiche a cura del creditore procedente agli ipotecari (498) e comproprietari (599)
- consulenza tecnica

REGOLARITÀ ATTI ESECUTIVI

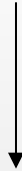
- ❑ titolo esecutivo
- ❑ rispetto termini atti esecutivi
- ❑ firma del pignoramento
- ❑ attestazione di conformità

- **notifica precetto**
- **notifica pignoramento entro 90 gg da precetto**
- **iscrizione a ruolo entro 15 gg da ritiro pignoramento**
- **deposito istanza vendita e certificazione ipotecaria entro 45 gg da notifica pignoramento**



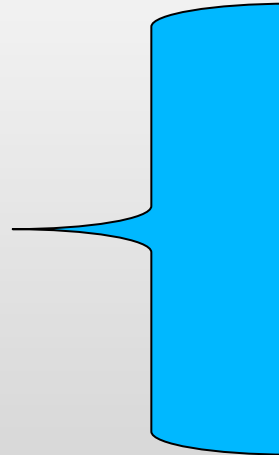


VERIFICA DATI ANAGRAFICI DEL DEBITORE



corrispondenza dati

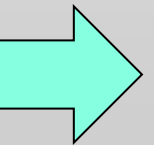
(data di nascita, codice fiscale,
stato civile, residenza **ovvero**
sede legale)

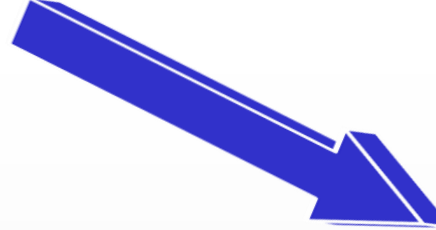


- **titolo di provenienza**
- **pignoramento**
- **nota di trascrizione**
- **certificazione ipocatastale**
- **CTU**



È consigliabile effettuare
certificato residenza /
visura camerale CCIAA
aggiornati



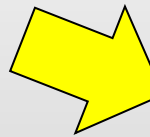


se il debitore è **coniugato***

**verifica data matrimonio e
regime patrimoniale all'epoca
dell'acquisto degli immobili
(eccetto successioni e donazioni)**



se comunione legale dei beni
(speciale forma di comproprietà
senza quote, Corte Cost. n. 311
del 17.03.1988)



se eseguito sulla metà del bene:

improcedibilità →
estinzione procedura

rinnovazione e/o
estensione →
pignoramento anche nei
confronti del coniuge

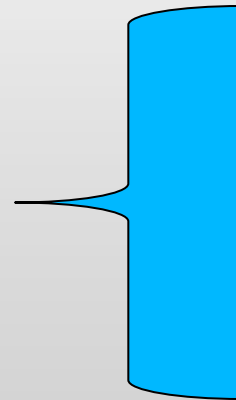
**pignoramento deve essere eseguito
sul bene nella sua interezza (**non**
sulla quota del solo debitore) e nei
confronti di entrambi (debitore e
coniuge)**
(Cass. 6575/2013)



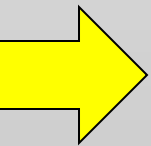
VERIFICA DATI IPO-CATASTALI DEGLI IMMOBILI

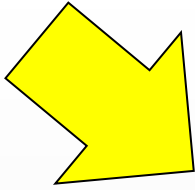


corrispondenza dati



- **titolo di provenienza**
- **pignoramento**
- **nota di trascrizione**
- **certificazione ipotecaria**
- **estratto del catasto storico**
- **relazione Esperto**



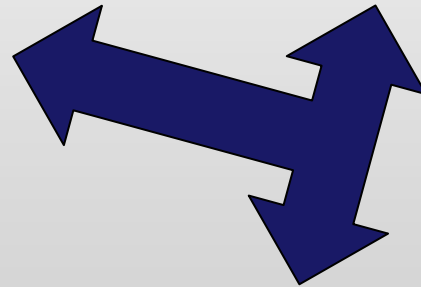


È consigliabile predisporre una scheda di controllo
(alcuni Tribunali forniscono un fac-simile; rinvenibile anche sul sito del CSM)

TERRENI:

frazionamenti/fusioni/soppressioni/modifiche ecc.;
corrispondenza estensione; Ente Urbano nel caso
di soppressione in C.T.; attenzione se rimane area
pertinenziale

evoluzione dati catastali



FABBRICATI: corrispondenza mq.

TRIBUNALE DI			
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente	prova		
Debitore	prova		
Titolo			
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	-
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.			di data
Atti opponibili?	si	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		04/09/2017
Scadenza in festivo?	si	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata	precetto	1	si
	atto di pignoramento	1	si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.	nota di trascrizione	1	si
	attestazione conformità della		
	5 documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v.	04/05/2017
INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.	(497;567 c.p.c.)		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		03/07/2017
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
	Numero immobili pignorati		2
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)		no	
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i		2	
Individuazione beni pignorati			
DOCUMENTI MANCANTI			
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
			no
			no
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome		(si/no)
			no
			no
			no
Annotazione altri pignorament	Nome		

SCHEDA CONTROLLO CUSTODIE

RGE _____ DEBITORE _____ LOTTO _____

TIPO BENE _____ COMUNE _____ INDIRIZZO _____

COMUNIONE DEI BENI	SI	☐	NO	☐	ASSENTE	☐
ACQUISTO ESCLUSIVO COL CONSENSO DEL CONIUGE	SI	☐	NO	☐	ASSENTE	☐
AVVISO 569	SI	☐	NO	☐		
AVVISO O PARTECIPAZIONE CREDITORE IPOTECARIO 498	SI	☐	NO	☐	ASSENTE	☐
AVVISO O PARTECIPAZIONE COMPROPRIETARIO 599	SI	☐	NO	☐	ASSENTE	☐
DIRITTI REALI	☐	PROPRIETA'	☐	UTILE DOMINIO	☐	USUFRUTTO
QUOTA	☐	INTERA	☐	ALTRO		

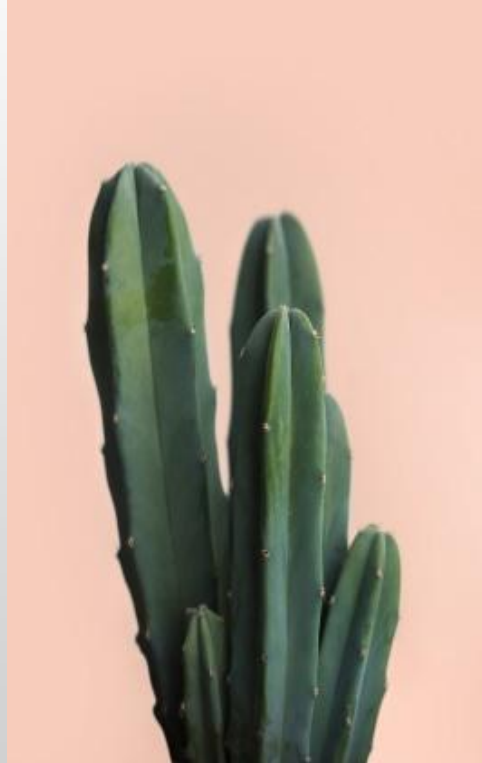
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	COMUNE
TITOLO				
PIGNORAMENTO				
NOTA TRASCRIZIONE				
REL. NOTAIO				
REL. CTU				
AGGIORNAM. CTU				

LETTERA LOCATARIO	ASSENTE	☐	SI	☐	NO	☐
CONTROLLO AGENZIA			SI	☐	NO	☐
CONTROLLO CODICE FISCALE DEBITORI			SI	☐	NO	

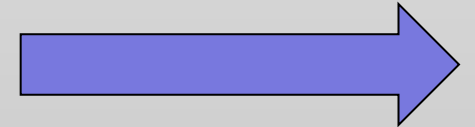
DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE



**certificati della
Conservatoria dei
RR.II. sulle iscrizioni e
trascrizioni gravanti
sui beni ipotecati**



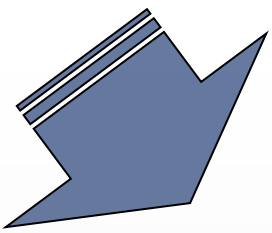
**certificazione
notarile
sostitutiva**





N.B.:

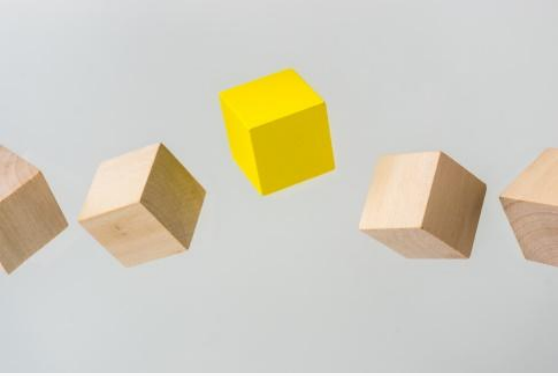
- ❖ entro 30 gg da accettazione, l'Esperto deposita modulo controllo documentazione preventivo (**Trib. Napoli**)
- ❖ entro 30 gg da pagamento dell'acconto, l'Esperto e il Custode, depositano modulo controllo completezza/inidoneità documentazione, con firma congiunta (**Trib. Palermo**)



- ✓ verifica **continuità delle trascrizioni nel ventennio** anteriore alla trascrizione del pignoramento



- la certificazione risale a un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento?
- **tutti i titoli anteriori risultano regolarmente trascritti?**
- **in caso di successione *mortis causa*:**
 - *la dichiarazione di successione risulta trascritta?*
 - *vi è trascrizione dell'accettazione d'eredità (tacita o espressa)?*

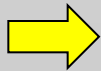


SE MANCA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

- ❖ **dovrà essere segnalato dall'ausiliario/custode/prof.del. nella relazione**
- ❖ **il G.E. porrà a carico del creditore procedente l'onere di provvedere al ripristino della continuità delle trascrizioni**



trascrizione
dell'accettazione tacita
d'eredità sulla base di un
atto dispositivo

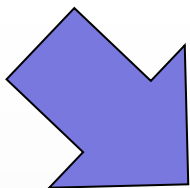


Conservatoria:
provvedimento
giudiziario *ad hoc*, con
espreso ordine del
Tribunale (giudizio di
cognizione ordinario o
semplificato)

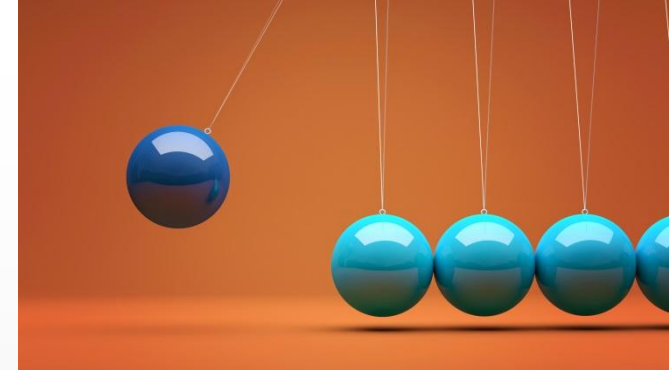


actio
interrogatoria
(art. 481 c.c.)





✓ verifica **formalità pregiudizievoli**



usi civici

Legge 20.11.2017, n.168 "Norme in materia di diritti collettivi"
Corte Costituzionale sentenza | 15 giugno 2023 n. 119
Corte di Cassazione SU ord. 31 ottobre 2023 n. 30283

individuazione creditori iscritti

domande giudiziali

sequestri

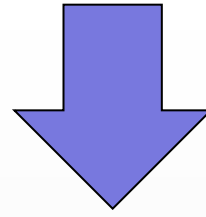
precedenti pignoramenti

verificare se sono
state eseguite nei
loro confronti le
notifiche ex art. 498
c.p.c.

verificare se vi sono
giudizi in corso →
oggetto ed eventuale
esito →
da segnalare nell'avviso
di vendita (**non**
cancellabili a cura del
G.E.)

verificare e segnalare
nella relazione (anche
notifica ex art. 158 disp.
att. c.p.c.)

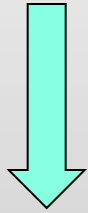
verificare se vi sono
precedenti
procedure esecutive
in corso → **riunione**



✓ verifica **presenza comproprietari**



**pignoramento
eseguito
correttamente?**



diritto pignorato



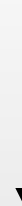
intero



quota

vendita

giudizio di divisione



coniuge



**verifica data
matrimonio e regime
patrimoniale all'epoca
dell'acquisto***



notifica ex art. 599 c.p.c.



**verifica se è stata
eseguita**

RIEPILOGO: IMPORTANTE CONTROLLO NOTIFICHE EX ARTT. 498 - 599 C.P.C.

art. 158 disp. att. c.p.c.
avviso al sequestrante

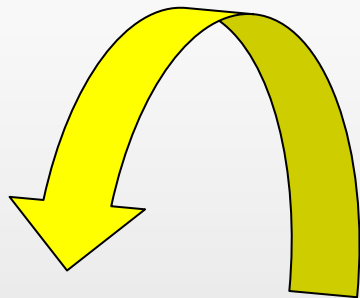
**verifica se eseguite
(a cura del creditore
procedente)**

**in mancanza, il Giudice
non può provvedere
sull'istanza di vendita e
assegnerà un termine**





CONSULENZA TECNICA



l'ausiliario/custode/prof.del., nella
propria relazione *(e, successivamente,
nell'avviso di vendita)*, inserirà



VERIFICA DEL CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA (art. 173-bis disp.att.c.p.c.)

- ❑ descrizione immobile → verifica corrispondenza descrizione con quella contenuta nella relazione notarile e nel titolo di provenienza
- ❑ dati catastali → verifica corrispondenza dati catastali storici con atti esecutivi + controllo visure aggiornate
- ❑ regolarità edilizia-urbanistica → segnala abusi sanabili/non sanabili e relativi costi o motivi che impediscono la vendita
- ❑ stato occupazione →
 - locazione: importo canone e scadenza contratto
 - occupazione senza titolo: importo indennità
- ❑ spese manutenzione →
 - indica spese condominiali (aggiudicatario: anno in corso e anno precedente)
 - indica spese di manutenzione (aggiudicatario: quelle straordinarie approvate dopo trascrizione d.t.)
- ❑ stima



CSM



<https://www.csm.it/web/csm-internet/-/linee-guida-in-materia-di-buone-prassi-nel-settore-delle-esecuzioni-immobiliari>