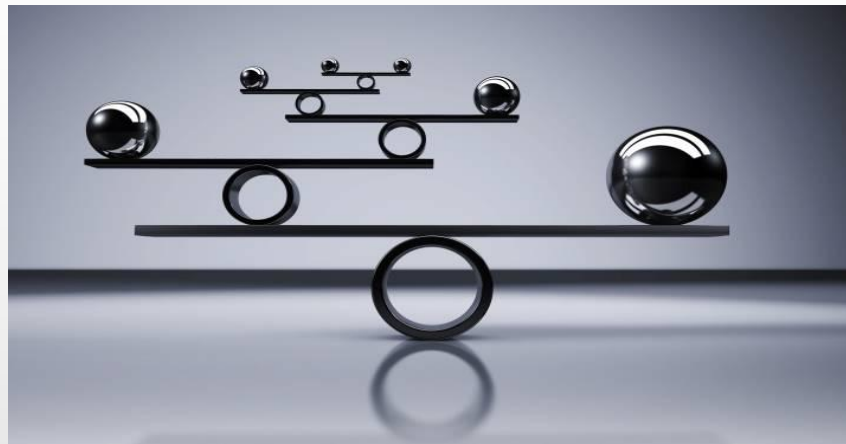




CORSO DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO PER PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO NELLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

(Linee guida SSM 7.04.2023)



L'AVVISO DI VENDITA. LA GESTIONE DELLE ASTE

modulo 3

Dario Lupo

PERCHÉ UN PROFESSIONISTA DELEGATO?

- I. celere attività liquidativa
- II. vendita forzata con principio della competitività
- III. trasparenza dei meccanismi
- IV. allargamento della platea degli interessati
- V. riservatezza per le offerte e la gara
- VI. ribassi incalzanti
- VII. pubblicità diffusa
- VIII. modalità della vendita in «*smart working*»
- IX. discrezionalità perimetrata per l'aggiudicazione

COME SI «*FABBRICA*» UN PROFESSIONISTA DELEGATO?

dopo la novella del D.Lgs. 10.10.2022, n.149
e il correttivo con D.Lgs. 31 ottobre 2024, n. 164

di “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”

in vigore, per l’esecuzione forzata, per i pignoramenti notificati dal 1° marzo 2023

decreto legislativo n. 149/2022 in 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

1

«Art. 179-ter (*Elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita*)

Presso ogni tribunale è istituito l'elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita ai sensi degli articoli 534-bis e 591-bis del codice. L'elenco è tenuto dal presidente del tribunale ed è formato da un comitato presieduto da lui 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 nell'elenco. Le funzioni di segretario del comitato sono esercitate dal cancelliere del tribunale. Possono ottenere l'iscrizione nell'elenco gli avvocati, i commercialisti e i notai che hanno una specifica competenza tecnica nella materia dell'esecuzione forzata, sono di condotta morale specchiata e sono iscritti ai rispettivi ordini professionali.

Nella domanda l'aspirante, a pena di inammissibilità, indica mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'articolo 46 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445: 1) data e luogo di nascita; 2) domicilio professionale nel circondario del tribunale; 3) indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi; 4) di non aver riportato condanne passate in giudicato, oppure le condanne eventualmente riportate; 5) di essere iscritto all'ordine professionale.» Inserito con correttivo D.Lgs. 164/2024

«Alla domanda sono allegati i titoli e i documenti idonei a dimostrare la specifica competenza tecnica del richiedente»
(Inserito con correttivo DL.gs. 164/2024)

I requisiti per la dimostrazione della specifica competenza tecnica ai fini della prima iscrizione nell'elenco sono, anche alternativamente, i seguenti: a) avere svolto nel quinquennio precedente non meno di dieci incarichi di professionista delegato alle operazioni di vendita ...; b) essere in possesso del titolo di avvocato specialista in diritto dell'esecuzione forzata ...; c) avere partecipato in modo proficuo e continuativo a scuole o corsi di alta formazione, organizzati, anche delegando gli Ordini locali, dal Consiglio nazionale forense o dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o dal Consiglio nazionale notarile ovvero organizzati dalle associazioni forensi specialistiche maggiormente rappresentative ... e aver superato con profitto la prova finale di esame al termine della scuola o del corso. La specifica formazione di cui alla presente lettera può essere acquisita anche mediante la partecipazione ad analoghi corsi per i quali sia previsto il superamento con profitto di una prova finale di esame, organizzati da università pubbliche o private. Sulle domande di iscrizione e di conferma della stessa decide il comitato di cui al secondo comma. Ogni tre anni il comitato deve provvedere alla revisione dell'elenco per eliminare i professionisti per i quali è venuto meno o non è stato dimostrato uno dei requisiti previsti per il mantenimento dell'iscrizione o è sorto un impedimento a esercitare l'ufficio... Nessuno può essere iscritto in più di un elenco.

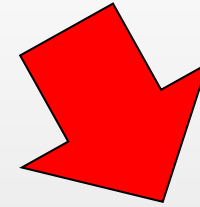
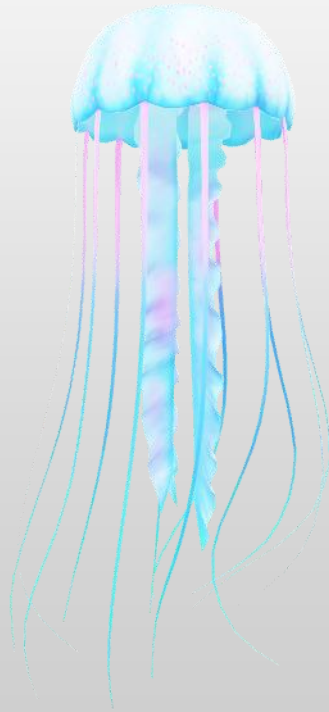
Con il D.Lgs. 164/2024 si inseriscono le seguenti modifiche all'art. 179 ter disp.att. c.p.c.:

- «Contro i provvedimenti del comitato è ammesso **reclamo**, entro quindici giorni dalla notificazione, al comitato previsto nell'articolo 5.» (Corte d'Appello).
- «Il giudice dell'esecuzione può delegare le operazioni di vendita a un professionista iscritto nell'elenco di un altro circondario del distretto di corte di appello di appartenenza, **senza obbligo di specifica motivazione.**»

Avvisi ai naviganti*



sono una serie di informazioni relative alla navigazione emesse dall'Istituto Idrografico della Marina Militare italiana



hanno lo scopo di aggiornare i naviganti su tutte le notizie, sia temporanee che definitive, riguardanti la **sicurezza** della navigazione nel Mar Mediterraneo

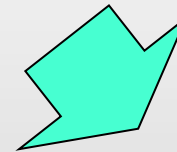
165

ORDINANZA DI DELEGA

artt. 569 e **591-bis** c.p.c.



**prima udienza
ex art. 569 c.p.c.**

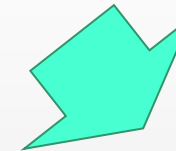
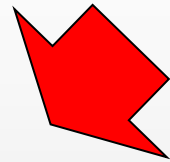


**successiva udienza
nel caso si ravvisi necessità
di rinvio**

*(mancanza documentazione o avvisi ex artt.
498 e 599 c.p.c. e 158 disp. att. c.p.c.)*

CURATORE ~~FALLIMENTARE~~

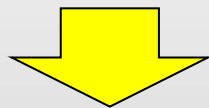
(dal 15 luglio 2022: della **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**)



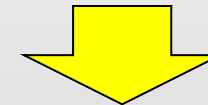
FALLIMENTI ANTE RIFORMA

FALLIMENTI POST RIFORMA

D.Lgs. 5/2006 (dal 16 luglio 2006)



ORDINANZA DI
DELEGA



PROGRAMMA DI
LIQUIDAZIONE
Approvato CDC o GD

curatore

delegato

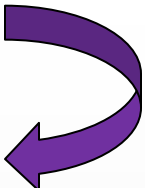


Liquidazione
giudiziale
CCII

CONTENUTO ORDINANZA DI DELEGA

indice

- I. tipologia vendita**
- II. nomina delegato**
- III. numero tentativi di vendita e termine per l'espletamento delle attività**
- IV. determinazione fondo spese e acconto al professionista delegato e termine entro il quale versare**
- V. nomina gestore vendita**
- VI. pubblicità**
- VII. modalità della vendita**
- VIII. compiti del delegato - custode - curatore**
- IX. progetto distribuzione**



I - TIPOLOGIA VENDITA

(MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA)

senza incanto in presenza (Trib. Napoli)
→ *busta chiusa*

telematica sincrona
→ *la gara si svolge nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione di tutte le parti*

telematica sincrona mista
(Trib. Palermo) → *la gara si svolge contemporaneamente in via telematica e in presenza, nei tempi e nei modi spiegati nell'avviso di vendita*

telematica asincrona
(Trib. Bergamo, Cagliari, Taranto) → *la gara si svolge in un arco temporale determinato e non simultaneamente*

telematica sincrona mista → *la gara si svolge contemporaneamente in via telematica e in presenza, nei tempi e nei modi spiegati nell'avviso di vendita*

Il giudice dell'esecuzione può stabilire che la vendita avvenga nelle forme dell'asta telematica pura – sincrona o asincrona – oppure **sincrona mista**, ove la presentazione delle offerte può essere effettuata sia con modalità **analogica** (cartacea) sia in forma **digitale**, tramite invio telematico.

Per partecipare alla vendita telematica si deve presentare l'offerta tramite modulo ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche da sottoscrivere digitalmente e utilizzare un indirizzo pec per inviare il *file* al Ministero della Giustizia, sul quale ricevere in seguito, dal gestore della vendita, le credenziali per l'ammissione alla gara da remoto. Per partecipare in presenza mediante si procede al deposito di una busta materiale (*).

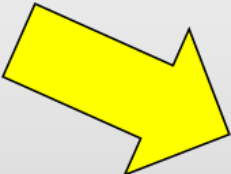
La vendita mista, per tenuta in vita per nobili fini (consentire anche ai «non digitali» di partecipare all'asta) è ormai **arcaica**: il 20 maggio 2024, con l'entrata in vigore del Regolamento Europeo n. 1183/2024 (eIDAS 2), si introduce l'identità digitale unica dell'Unione Europea **EuDIWallet**, da rendersi operativa dagli Stati membri entro il 2026.



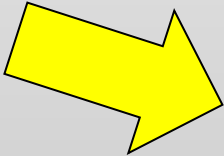
II - NOMINA DELEGATO

(ART. 591 BIS, NOVELLATO CON D.LGS. 149/2022)

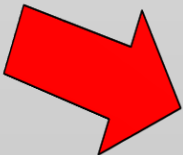
NOTAIO O AVVOCATO O COMMERCIALISTA
ISCRITTI NELL'ELENCO EX ART. 179-TER DISP.ATT. C.P.C.



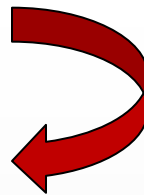
per il compimento delle operazioni di vendita
può o meno coincidere con il custode giudiziario



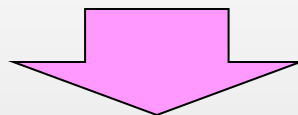
nei «vecchi» fallimenti può essere diverso dal
curatore



se ne ravvisa l'esigenza il G.E. non dispone la delega e
procede alle operazioni vendita direttamente, a tutela degli
interessi delle parti



III - FISSA NUMERO ASTE E TERMINE PER ESPLETAMENTO ATTIVITÀ



dipende dai Tribunali

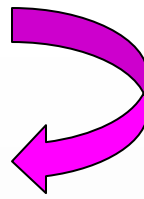
l'ordinanza programmatica della vendita è *lex specialis*

(Cass. 26.08.2021, n. 23486)

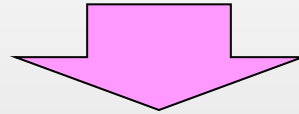


occhio alle Linee guida dei Tribunali, se esistenti

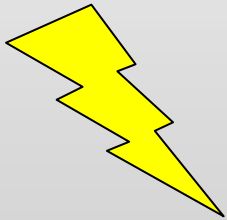
ora, col nuovo 591-bis, non meno di *tre* in un anno



IV - DETERMINA FONDO SPESE PUBBLICITÀ E ACCONTO PROFESSIONISTA DELEGATO + TERMINE PER VERSAMENTO



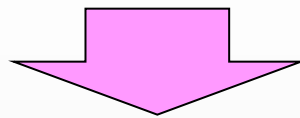
**l'importo del fondo spese dipende dal numero di immobili
ed è rimesso al G.E.
(salvo integrazioni)**



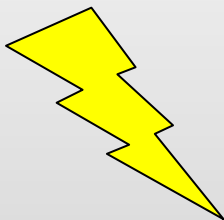
Esempio:

€ 1.500,00 entro 30 giorni dalla richiesta

€ 3.000,00 entro 70 giorni prima della data fissata per la vendita



anche l'importo dell'acconto in favore del professionista delegato è rimesso al G.E. (non riguarda GD-curatore)



Esempio:

€ 500,00, oltre accessori

€ 1.000,00, oltre accessori

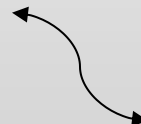
può essere prevista la corresponsione di un acconto anche in favore del custode giudiziario



V - NOMINA GESTORE VENDITA



soggetti iscritti al Registro dei gestori della vendita telematica istituito ai sensi dell'art. 26 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 tenuto dal Ministero della Giustizia



Esempi:

- ***Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.***
- ***Astalegale.net S.p.a.***
- ***Zucchetti Software Giuridico S.r.l.***
- ***ecc...***

Alcuni Tribunali prevedono che il professionista delegato informi della nomina il gestore della vendita e ne acquisisca e depositi l'accettazione



VI - PUBBLICITÀ

➤ **PVP** (Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero Giustizia)
art. 490, I comma, c.p.c. e art. 631bis c.p.c.

➤ **ALTRI SITI**

Esempi:

- astegiudiziarie.it
- Casa.it
- Idealista.it

➤ **QUOTIDIANI**

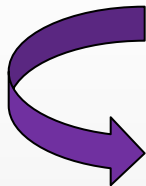
Alcuni Tribunali individuano Aste Giudiziarie come collettore unico per la gestione e ottimizzazione delle forme di pubblicità sui siti internet privati e sul PVP

interoperabilità tra PVP e questi siti:

tutti i dati dell'inserzione da pubblicare vengono trasmessi direttamente dal PVP ai siti che provvederanno a estrarre la documentazione caricata a corredo della scheda



adempimenti pubblicitari entro un termine determinato prima
della data prevista per la vendita



cosa devo fare?
invio e-mail o compilo online



60 - 70 giorni
o altro termine

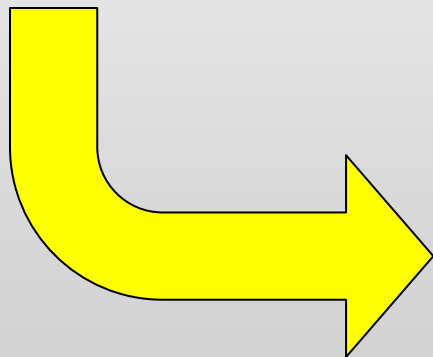
- modulo di richiesta servizi pubblicitari (cambia per ogni gestore)
- ordinanza di delega
- avviso di vendita
- perizia
- planimetrie
- fotografie
- contabile versamento spese pubblicità
- dati fatturazione → *cioè del creditore o di chi versa il fondo spese*

Oscurare dati sensibili!!!
la **responsabilità** è del
professionista delegato*

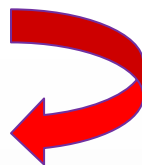
■ pubblicazione entro **45 giorni prima** della data prevista per la vendita

NOTA BENE

verificare* la correttezza dei dati pubblicati!!!



segnalare immediatamente al gestore
eventuali errori (quali: indirizzo –
geolocalizzazione – prezzo – cauzione –
mancanza di documentazione, ecc.)



VII - MODALITÀ VENDITA

- ❖ **termine fissazione prima vendita** → 90-120 gg (Trib. Cagliari, Napoli, Taranto), 60-90 aste successive (Trib. Bergamo, Napoli)
- ❖ **prezzo base** → generalmente prezzo di stima per la prima asta
- ❖ **offerta minima** → - 25% (art. 571, comma 2 c.p.c. «L'offerta non è efficace... se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo stabilito dall'ordinanza»)
- ❖ **cauzione**
- ❖ **lotti**
- ❖ **modalità deposito prezzo**

❖ rilanci

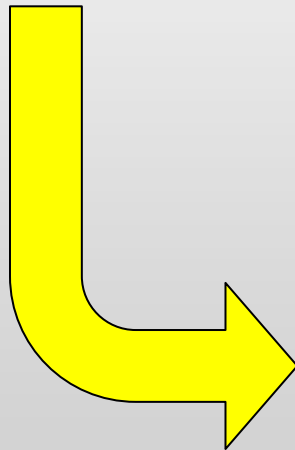
❖ ribassi aste successive → *generalmente 1/4 in meno (alcuni Tribunali prevedono ribassi diversi per le aste successive)*

❖ contenuto/termine/modalità deposito offerta

❖ svolgimento gara

■ Entra in azione il professionista delegato

che diviene *alter ego* del giudice dell'esecuzione



con lo scopo di imprimere una gestione dinamica ed efficiente alle procedure esecutive immobiliari

VIII - COMPITI DEL DELEGATO

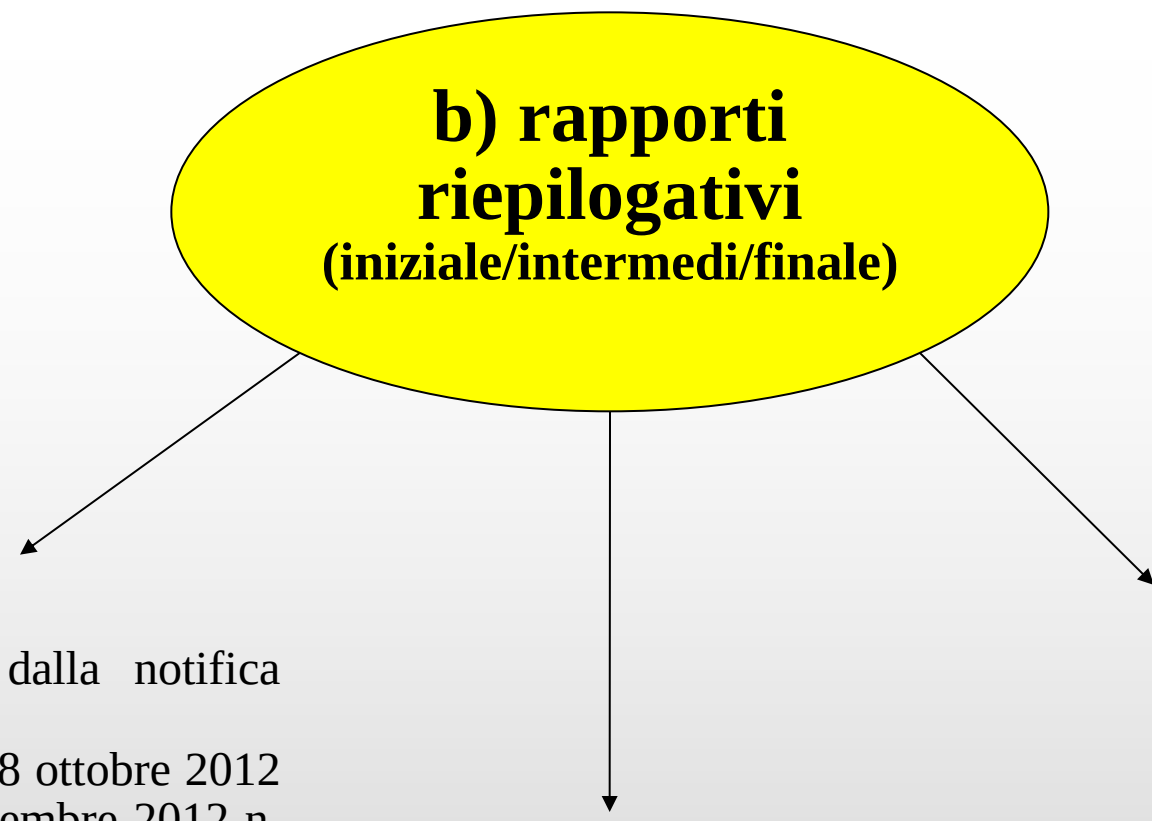


a)
verifiche
preliminari

- ✓ titolarità diritto: **titolo prov.***
- ✓ completezza documentazione
- ✓ conformità dati pignoramento e documentazione allegata
- ✓ stato diritto immobili e destinazione urbanistica terreni
- ✓ aggiornamento visure ipotecarie e catastali (*alcuni Tribunali: annuali*)
- ✓ notifiche ex artt. 498 e 599 c.p.c. e art. 158 disp. att. c.p.c.
- ✓ certificato stato civile debitore
- ✓ determinazione valore immobile su stima esperto e osservazioni parti

**N.B.: probabilmente avremo già eseguito tali controlli in qualità di ausiliari/custodi
ma... *repetita iuvant***

b) rapporti riepilogativi (iniziale/intermedi/finale)



1. INIZIALE

deposito entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega

(art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012 n. 179, convertito in l. 17 dicembre 2012 n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119 **e nuovo art. 591-bis c.p.c. novellato**)

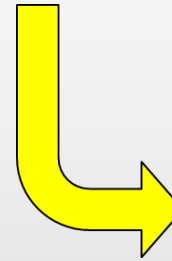
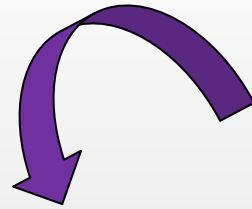
2. INTERMEDI

in genere ogni 6 mesi dal primo rapporto riepilogativo, sull'andamento delle operazioni di vendita; **ora** dopo ciascun esperimento di vendita ed entro 10 gg. da ogni approvazione dei progetti di distribuzione, secondo modelli approvati dal G.E. (591-bis novellato)

3. FINALE

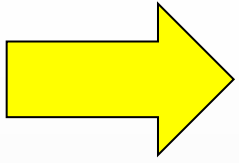
attività svolta e rendiconto

c) apertura e gestione
conto corrente
dispositivo dedicato
alla vendita



Alcuni Tribunali prevedono
che il delegato depositi
apposita **istanza** di apertura
del conto corrente

- presso una banca indicata nell'ordinanza di delega
- intestato alla procedura esecutiva/fallimento
- autorizzazione in favore del delegato allo svolgimento delle operazioni di addebito e di accredito, sia allo sportello che per via telematica (*home banking*)
- comunicazione apertura mediante deposito nel fascicolo telematico
- rendiconto periodico (trimestrale)
- chiusura all'esito dell'approvazione del piano di riparto e del successivo pagamento in favore degli aventi diritto, ovvero in ogni altro caso di estinzione della procedura



IL DELEGATO RICHIEDE AI CREDITORI, A MEZZO PEC, IL VERSAMENTO DEL FONDO SPESE E DELL'ACCONTO:

ALLEGANDO

- ☐ delega
- ☐ avviso di vendita
- ☐ coordinate bancarie (è preferibile allegare documento di apertura conto con iban)

INDICANDO

- coordinate bancarie (iban sia procedura sia professionista)
- importi
- termine pagamento

CHIEDENDO

- copia contabile
- dati fatturazione

Spettabili:
____ (creditore procedente), Avv. ____

____ (creditore intervenuto), Avv. ____

In qualità di professionista delegato alla vendita nella procedura in oggetto, in virtù dell'allegata delega ricevuta dal Giudice dell'Esecuzione e ai sensi delle nuove disposizioni in materia di pubblicità nelle vendite pubbliche delegate dal Tribunale, anche con modalità telematica (Decreto Ministero della Giustizia del 5.12.2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 10.01.2018), comunico a **tutti i creditori** l'obbligo di versare gli importi sottoelencati (**A+B**) **perentoriamente entro e non oltre il -----, a pena di estinzione dell'esecuzione:**

A) un fondo spese pari a complessivi € ----- sul conto corrente **risultante dall'allegato prospetto**, acceso presso ----, al fine di consentire il pagamento delle spese relative alla pubblicazione degli avvisi di vendita, salva eventuale e successiva integrazione; lo scrivente, all'esito, provvederà ad effettuare di volta in volta il bonifico sul conto corrente di -----, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione; quest'ultima società curerà, successivamente, a regolare il pagamento con il Ministero per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e rivolgere fattura al solvente;

B) le somme riconosciute dal G.E. con la medesima ordinanza, a titolo di acconto sul compenso del professionista delegato, sul **diverso** c/c intestato allo scrivente (**il quale emetterà fattura solo dopo il pagamento**, limitatamente all'acconto ricevuto) acceso presso **_____** spa, con le coordinate bancarie di seguito indicate: **IBAN:** ----

Acconto professionista delegato	compenso	professionista	€ ----
Spese generali 10%			€ ---
Cap 4%			€ ---
Iva 22%			€ ---
a detrarre R.A. 20%			€ ---
Totale complessivo da accreditare			€ ---

Per consentire gli adempimenti di fatturazione, si chiede di trasmettere a questo indirizzo pec:

1. copia dei giustificativi;
2. i dati utili alla fatturazione, ovvero:
 - intestatario fattura (nominativo/ragione sociale);
 - indirizzo dell'intestatario della fattura;

- codice fiscale/partita iva;
- unità legale periferica;
- numero sofferenza pratica;
- nominativo del gestore della pratica;
- **codice destinatario SDI o indirizzo p.e.c. per l'emissione della fattura elettronica.**

N.B: la Legge 27 dicembre 2017, n. 205 art. 1, comma 909 (modifica del D.Lgs. n. 127/2015 - artt. 1,2,3,4,5,7), ha previsto l'obbligo di emissione delle fatture elettroniche verso i privati residenti sul territorio dello Stato a partire dal 1° gennaio 2019.

Le fatture elettroniche dovranno essere inviate e ricevute esclusivamente utilizzando il Sistema di Interscambio (SDI) e secondo il formato xml già utilizzato per le fatture elettroniche emesse nei confronti dell'amministrazione pubblica.

Al fine di poter adempiere a tale obbligo, è necessario comunicare allo scrivente il codice destinatario SDI o, in alternativa, l'indirizzo di p.e.c. che sarà utilizzato per la compilazione del tracciato xml della fattura, per consentirne il recapito al destinatario/cliente.

Detta comunicazione dovrà pervenire all'indirizzo pec -----.

Invito tutti i creditori a coordinarsi tra di loro per tali adempimenti, al fine di individuare il soggetto che in concreto provvederà agli accrediti.

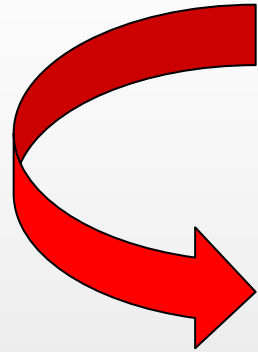
In mancanza, non potendo darsi corso alla pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. e agli atti esecutivi, il fascicolo sarà rimesso al Giudice dell'Esecuzione il quale, senza ulteriori avvisi, dichiarerà l'**estinzione della procedura esecutiva**.

N.B.: sulla scorta del provvedimento giudiziale di delega, il sottoscritto professionista delegato per nessuna ragione emetterà preventiva fattura, nè provvederà a compilare moduli proposti dai creditori, ovvero ad allegare documenti di identità o ad assolvere ad altre similari richieste.

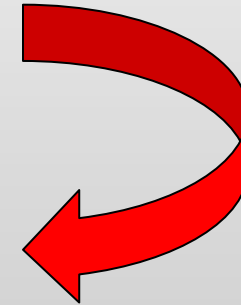
Distinti saluti.

_____ -----, professionista delegato

....e se il fondo spese non viene versato??

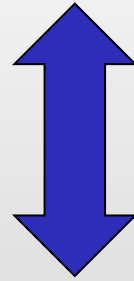


**RIMESSIONE ATTI
AL G.E.**



**PROVVEDIMENTI SU ESTINZIONE
EX ART. 631-*BIS* C.P.C.**

...valgono le stesse regole per il mancato versamento dell'acconto in favore del professionista delegato??



DIPENDE DAI TRIBUNALI

**d) avviso di
vendita e
adempimenti
pubblicitari**

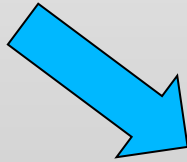


REDAZIONE ENTRO IL TERMINE INDICATO NELLA DELEGA

60 giorni da comunicazione delega (Trib. Bergamo)

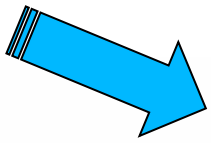
90 giorni (Trib. Napoli)

90-120 giorni (Trib. Taranto)



i modelli sono reperibili sui siti dei Tribunali

Grande impulso alla pubblicità: intelligenza artificiale e sistema Reviva, con analisi dei dati relativi agli immobili in asta, utilizzando algoritmi per potenziali acquirenti



CONTENUTO AVVISO DI VENDITA

Con il nuovo art. 570 c.p.c., novellato dal D.Lgs. 149/2022, l'avviso è redatto in conformità a **modelli** predisposti dal giudice dell'esecuzione

- numero ruolo procedura
- nome delegato
- numero lotti
- diritto reale posto in vendita*
- tipologia bene/indirizzo/caratteristiche/pertinenze/regolarità edilizia-urbanistica/stato occupazione

**potrà essere trasferito solo
il diritto posto in vendita,
non un diritto diverso!**

**evidenziare notizie principali,
rimandando poi alla perizia →
offerenti partecipando
dichiarano implicitamente di
averne preso visione**

**segnalare eventuale pendenza
contratti + scadenza + importo
canone locazione/indennità
occupazione**

- prezzo base e offerta minima

art. 571, comma 2 c.p.c. “L'offerta non è efficace ... se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza”

- modalità vendita

- modalità presentazione offerta

BUSTA CHIUSA

**COMPILAZIONE
TELEMATICA**

- termine deposito offerta

**Es.: entro le ore 12:00 del
giorno antecedente la vendita**

- importo e termine accredito cauzione e coordinate IBAN

*Es. Trib. Cagliari ha una
tabella apposta in base al
prezzo base*

**Es.: entro il giorno antecedente la vendita (Trib. Taranto)
entro 3 giorni prima della vendita (Trib. Bergamo)**

- data e orario vendita
- dati **custode** + indicazione che liberazione avverrà a sua cura, salvo espresso esonero
- termine saldo prezzo e spese →

**Entro 120 giorni da
aggiudicazione o termine
minore offerta**
- CDU (Certificato Destinazione Urbanistica) per terreni*

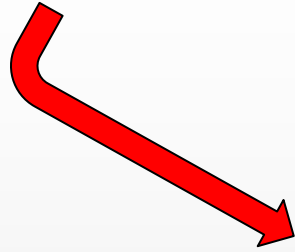
■ precisazione che la vendita avviene:

- *nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano*
- *a corpo e non a misura*
- *senza garanzia per vizi o mancanza qualità*
- *facoltà di sanatoria entro 120 gg. dal trasferimento, se ricorrono i presupposti.*

A questo proposito...

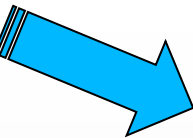


... *A questo proposito...*



Potreste essere delegati, dal Giudice di una causa di merito, alla vendita di beni oggetto divisione, ereditaria o non.

Che fare? Le stesse attività. Ma...



Le Sezioni Unite (sentenza 7.10.2019, n. 25021)

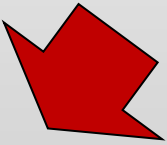
1°

Quando sia proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), **il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti...**
La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio



2°

Allorquando tra i beni costituenti l'asse ereditario vi siano edifici abusivi, ogni coerede ha diritto, ai sensi all'art. 713 c.c., comma 1, di chiedere e ottenere lo scioglimento giudiziale della comunione ereditaria per l'intero complesso degli altri beni ereditari, con la sola esclusione degli edifici abusivi, anche ove non vi sia il consenso degli altri conviventi



3°

In forza delle disposizioni eccezionali di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 5 e al L. n. 47 del 1985, art. 40, commi 5 e 6, **lo scioglimento della comunione (ordinaria o ereditaria) relativa ad un edificio abusivo che si renda necessaria nell'ambito dell'espropriazione di beni indivisi (divisione c.d. "endoesecutiva" o nell'ambito del fallimento (ora, liquidazione giudiziale) e delle altre procedure concorsuali (divisione c.d. "endoconcorsuale"))** è sottratta alla comminatoria di nullità prevista, per gli atti di scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi, dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46, comma 1, e dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, comma 2

Contemplare nell'avviso di vendita:

- **la presenza di usi civici**

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

- che le formalità pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese procedura, ma non:



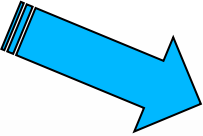
✓ *le domande giudiziali trascritte, che **non** potranno essere cancellate dal G.E.*

- che gli **oneri fiscali** saranno a carico dell'aggiudicatario

esempi, **variabili** per ogni Tribunale:

- *imposta di registro in favore AdE*
- *agenzia ipotecaria per aggiornamenti, voltura e trascrizione*
- *compenso professionista delegato fase trasferimento al 50%*

- che la partecipazione all'asta implica la piena accettazione della perizia e di tutti gli altri documenti di gara



ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

***invio email/compilazione online**

controllo pubblicazione



- modulo di richiesta servizi pubblicitari
- ordinanza di delega
- avviso di vendita
- perizia
- planimetrie
- fotografie
- contabile versamento spese pubblicità
- dati fatturazione → *creditore che versa fondo spese*

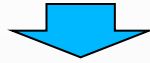
oscurare i dati sensibili!!*
**la responsabilità è del
professionista delegato**

PROMEMORIA*
**45 giorni prima della
vendita verificare
correttezza dati pubblicati**

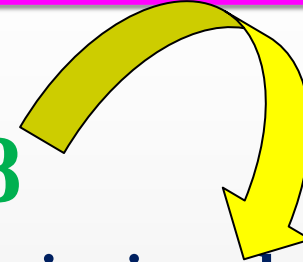
Avete la polizza???



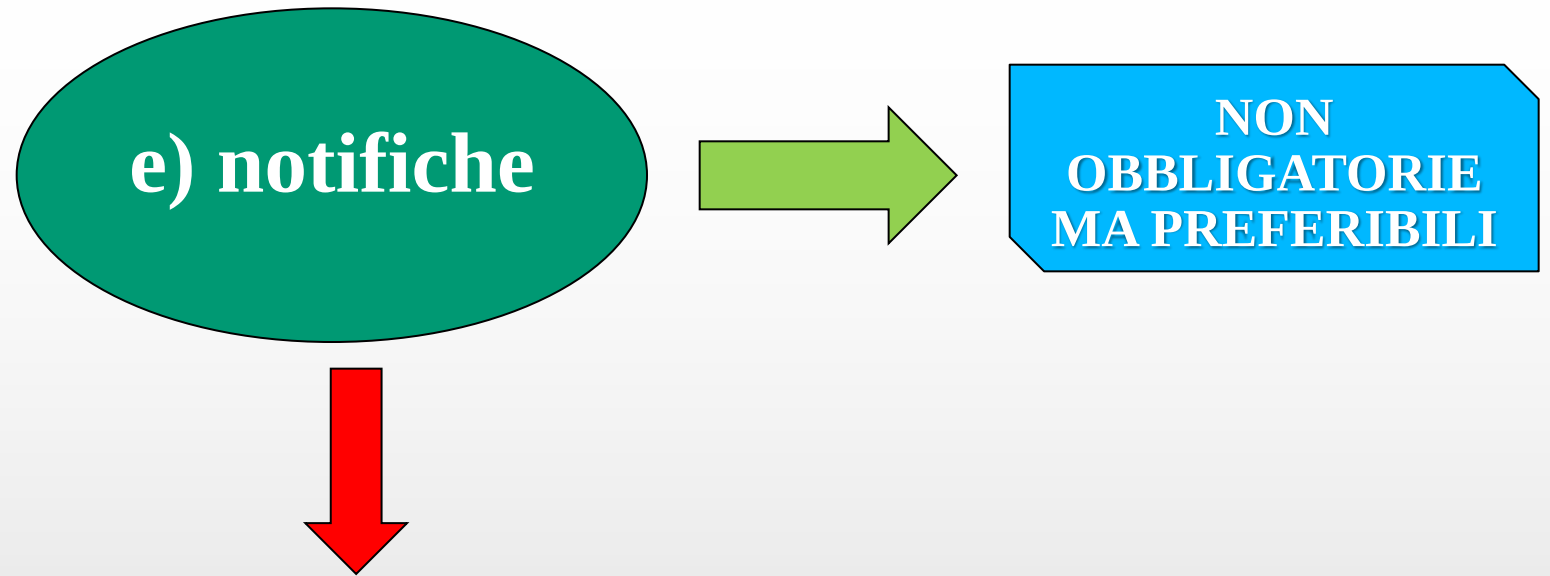
Responsabilità del professionista delegato



Cass. 25.09.2024, n. 25698



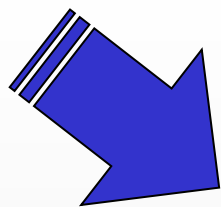
- il sistema dei rapporti tra giudice dell'esecuzione e professionista delegato non implica l'esercizio pieno di funzioni giudiziarie o giurisdizionali in capo al delegato;
- la legge processuale, dall'anno 1998, **si limita a prevedere la delegabilità di un novero, invero assai ampio, di atti del processo esecutivo**, che resta diretto dal giudice dell'esecuzione, giusta la previsione dell'art. 484, comma 1, cod. proc. civ.;
- **l'imputazione degli atti fa capo sempre all'ufficio giudiziario nel suo complesso;**
- l'eventuale azione di risarcimento danni per violazione commesse nell'esercizio dell'attività giurisdizionale dovrà essere comunque rivolta nei confronti dell'ufficio giudiziario, qualora esso sia collegiale, ovvero del singolo giudice persona fisica;
- **l'azione non può proporsi nei confronti del professionista delegato**, che potrà essere chiamato a rispondere in via ordinaria, per colpa o dolo, ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., qualora ne sussistano i presupposti, ossia quando i suoi atti sono stati posti in essere al di fuori dello schema legale e non possano essere ricondotti in alcun modo al legittimo esercizio della delega.



ORDINANZA DI DELEGA E AVVISO DI VENDITA

- *parti costituite*
- *debitore*
- *creditori iscritti non intervenuti*

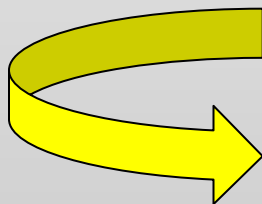
PEC/RACC. A.R.



ORDINANZA DI DELEGA



estrarre copia informatica dal fascicolo telematico



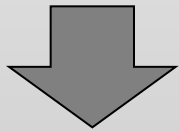
ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

- **potere di attestare di conformità degli atti da parte** → consulente tecnico, professionista delegato, curatore, commissario giudiziale e liquidatore giudiziale **artt. 196-octies, novies, decies, undecies disp.att. c.p.c.**

nel frattempo... (anche dopo la novella del D.Lgs.149/2022)

Compiti del custode

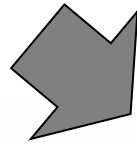
gestisce
visite



segnala eventi
particolari (es.
occupazione
abusiva)

consegna
l'immobile (post
pubblicazione
D.T.)

libera
l'immobile.
Cabina di
regia



È consigliabile:

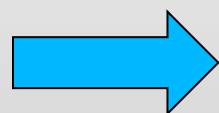
- **organizzare le visite evitando che gli interessati si incontrino tra loro**
- **scaglionare in diverse fasce orarie**
- **regolare accesso con massimo 2 persone per appuntamento**
- **far osservare regole di protezione individuale/distanziamento**
- **non consentire di scattare fotografie quando l'immobile è occupato**



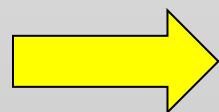
f) gestione
aste



APERTURA PIATTAFORMA



accesso tramite credenziali sulla
piattaforma del gestore



apertura buste nella data e orario indicati



CONTROLLO OFFERTE



IN BUSTA CHIUSA

TELEMATICA



*annotare su busta data e ora deposito,
nome di chi deposita offerta, nome
delegato e data asta*

*tramite piattaforma del
gestore della vendita*

CHECK-LIST OFFERENTI ASTA

- Esecutato _____
- R.G.E. _____
- Lotto _____
- Presentatore _____
- Avvocato per persona da nominare _____
- Offerente _____
- Documento d'identità valido e non scaduto
- Codice fiscale
- Controllo coincidenza dati documento d'identità con dati istanza
- Controllo coincidenza dati procedura (R.G.E./Lotto)
- Controllo data e ora deposito domanda
- Offerta minima _____
- Offerta in domanda _____
- Percentuale cauzione _____%
- Importo cauzione congruo rispetto offerta
- Data bonifico e riscontro accredito cauzione giorno prima dell'asta

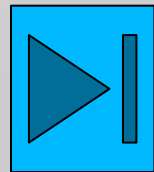
CONTROLLO CONTENUTO

- *dati Ufficio*
- *n. procedura*
- *Lotto*
- *Presentatore*



nel caso di compilazione online, questi dati sono già inseriti in automatico

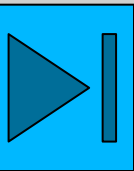
titolare della pec
alcuni Tribunali chiedono che
coincida con quella dell'offerente
(es. Trib. Cagliari)



- allegazione documento identità e codice fiscale **in corso di validità**
- ***Offerente***
 - corrispondenza dati anagrafici → documenti allegati
 - firma digitale

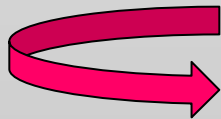


*L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del **D.M. n.32/2015**. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. 32/2015.*

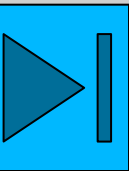


○ *Offerente*

- **Avvocato per persona da nominare** → ragionevole allegare tesserino Ordine Avvocati
- **plurimi offerenti** → procura atto pubblico o scrittura privata autenticata
- **minore** → sottoscrizione genitori previa autorizzazione giudice tutelare, da allegare
- **interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno** → sottoscrizione tutore o amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare
- **persona giuridica** → sottoscrizione l.r.p.t. + allegare visura CCIAA/delibera **da cui risultino poteri***
- **coniugato in regime di comunione legale dei beni** → si può escludere la comunione con dichiarazione coniuge ex art. 179 c.c.



- **deposito dichiarazione con offerta?**
- **preferibile notaio**



nel caso di compilazione online, in genere (non sempre!) il sistema non rende visibili le domande depositate oltre i termini

○ *data e orario deposito domanda*

○ *quote e diritto* →

N.B.: le quote non potranno essere modificate successivamente; il diritto non può frazionarsi o modificarsi in alcun modo

○ *prezzo offerto* ↘



***NON INFERIORE ALL'OFFERTA
MINIMA AMMESSA!!***



congruità

La contabile deve essere allegata
→ la mancata allegazione comporta
inammissibilità della domanda?

○ *importo/data/orario/CRO cauzione*

giorno prima Trib. Cagliari e Taranto; 3 gg prima Trib. Bergamo

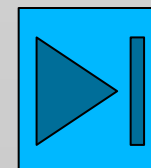
○ *termine versamento saldo prezzo*

120 gg da aggiudicazione o termine offerta

○ *IBAN restituzione cauzione art. 12 del
D.M. 32/2015*

○ *bollo*

*pagare telematicamente e
allegare ricevuta*





AMMISSIONE OFFERENTE

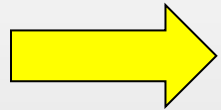
- ✓ *controllo contenuto offerta*
- ✓ *verifica accredito e congruità cauzione*
- ✓ *ammissione*



CASI DI ESCLUSIONE

- ✓ *prezzo offerto inferiore all'offerta minima*
- ✓ *cauzione non congrua rispetto al prezzo offerto*
- ✓ *mancata allegazione dei documenti di identità*
- ✓ *mancata allegazione della visura registro imprese*
- ✓ *assenza dei poteri di straordinaria amministrazione*
- ✓ *bonifico cauzione accreditato oltre i termini*
- ✓ *domanda depositata oltre i termini*

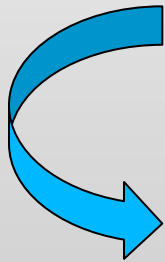
N.B. se risulta accreditato un bonifico ma manca la corrispondente domanda di partecipazione all'asta?



non ammissione



restituzione cauzione



PROBLEMA:

IBAN per la restituzione non visibile → attendere di essere contattati e chiedere:

documenti identità

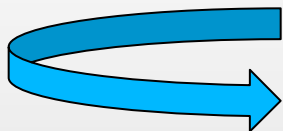
copia contabile
bonifico

documento bancario
dal quale risulti
intestazione c/c



ASTA

NESSUN OFFERENTE

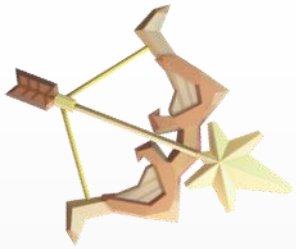


VERBALE ASTA DESERTA



fissare nuova vendita entro i termini indicati nella delega (es. 90-120 gg) e con applicazione del ribasso (es. -1/5 Trib. Cagliari, -1/4 Trib. Taranto, ecc.)

Oppure ...



ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Art. 588 c.p.c.

Ogni creditore, nel termine di **dieci giorni** prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare **istanza di assegnazione**, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 **per il caso in cui la vendita non abbia luogo**.

Art. 589 c.p.c.

1. L'istanza di assegnazione deve contenere l'**offerta di pagamento di una somma non inferiore** a quella prevista nell'articolo 506(*) ed al **prezzo base** stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
2. Fermo quanto previsto al primo comma, se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'articolo 498 e se non sono intervenuti altri creditori oltre al procedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla **differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese**.

(*) art. 506 c.p.c. 1. L'assegnazione può essere fatta soltanto per un valore non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'offerente. 2. Se il valore eccede quello indicato nel comma precedente, sull'eccedenza concorrono l'offerente e gli altri creditori, osservate le cause di prelazione che li assistono.

Cass., 2 agosto 2024, n. 21860



Il creditore che proponga istanza *ex art. 588 c.p.c.* **non** è tenuto a depositare contestualmente le somme necessarie a soddisfare i creditori poziori, non essendovi alcuna previsione normativa che tanto preveda a pena di inammissibilità, né potendosi porre l'istante in una condizione deteriore rispetto ai terzi offerenti (tenuti al versamento della sola cauzione), tenuto conto che l'effettivo perfezionamento dell'assegnazione è subordinato alla verifica, in sede di gara, delle offerte d'acquisto eventualmente pervenute

N.B.

Quando, a seguito dei ribassi, il prezzo base ha raggiunto la soglia minima indicata nell'ordinanza di delega, relazionare al G.E. e rimettere a questi gli atti ai fini della decisione in merito all'antieconomicità



Es.

Trib. Palermo: € 15.000,00

Trib. Taranto: € 20.000,00; in caso di più lotti € 5.000,00 per singolo lotto

UNICO OFFERENTE

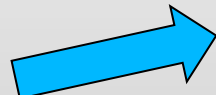
❑ offerta uguale o superiore al prezzo base



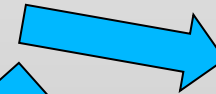
AGGIUDICAZIONE



❑ offerta inferiore al prezzo base ma uguale o superiore all'offerta minima



AGGIUDICAZIONE



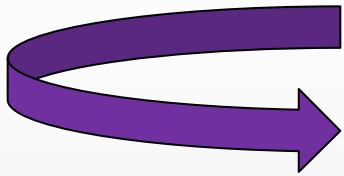
VALUTAZIONE (se possibilità di conseguire un prezzo più alto, riferire al G.E.)



ISTANZA ASSEGNAZIONE

artt. 588-589 c. p.c.

PIÙ OFFERENTI



GARA



durata diversa in base alla tipologia di vendita

☐ **presenza**

☐ **telematica sincrona**



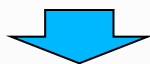
rilanci fino a ultima migliore offerta

☐ **telematica asincrona**



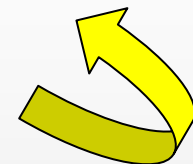
durata gara: dipende dai Tribunali

RILANCI



Alcuni Tribunali fissano una percentuale (es. 2% del prezzo base)

misura indicata nell'ordinanza di delega



Esempi:

€ **250,00** per immobili con prezzo base fino a € 15.000,00

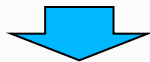
€ **1.000,00** per immobili con prezzo base da € 15.000,01 a € 50.000,00

€ **1.500,00** per immobili con prezzo base da € 50.000,01 a € 100.000,00

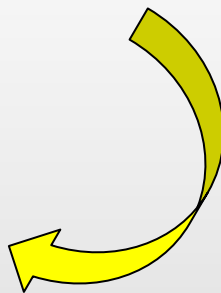
€ **2.000,00** per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 200.000,00

€ **3.000,00** per immobili con prezzo base superiore ad € 200.000,00

TERMINE GARA



aggiudicazione al miglior offerente

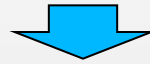


- **verbale operazioni**
- **deposito verbale e offerte (con allegati)**
- **restituzione cauzioni agli offerenti non aggiudicatari**
- **comunicazione al custode (se diverso dal delegato)**

sul medesimo conto corrente dal quale
è stato effettuato il pagamento!



**Scusa, mi dici il nome
dell'aggiudicatario?**



Tranquillo, tanto non lo dirò a nessuno...



Allenatevi alla perdita di memoria*...



✓ Fine presentazione