

IL 14/10/2016

TRIBUNALE ORDINARIO di IVREAIL CANCELLIERE
Anna TAVERRITI**Note operative per le operazioni di vendita delegata****1. Adempimenti preparatori alla vendita**

- a) Redazione dell'avviso di vendita e dell'estratto dell'avviso da pubblicare
- b) Spedizione dell'avviso di vendita e del relativo estratto all'avvocato del creditore procedente (o del creditore intervenuto che ha dichiarato di volersi assumere l'onere della pubblicità): per ragioni di celerità la trasmissione deve farsi possibilmente tramite fax ed e-mail
- c) Notificazione dell'avviso di vendita alle altre parti (compreso il debitore) e ai creditori iscritti non intervenuti
- d) Affissione dell'avviso di vendita all'albo giudiziario del tribunale di Ivrea
- e) Pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto sui quotidiani e sul sito internet indicati nell'ordinanza di delega (oltre eventuali forme di pubblicità complementari indicate nell'ordinanza stessa). Entrambe le pubblicità vanno fatte **almeno 45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (nella vendita senza incanto) e della data di incanto (nella vendita all'incanto)

2. La redazione dell'avviso di vendita: dati comuni a entrambe le specie di vendita

I dati che devono risultare dall'avviso sono i seguenti.

- a) Numero della procedura (omesso, per ragioni di *privacy*, il nominativo dell'esecutato)
- b) Descrizione sintetica dell'immobile
- c) Prezzo base di vendita dell'immobile, determinato in base alla stima contenuta nella perizia
- d) Misura e modalità di prestazione della cauzione
- e) Custode: indicazione del nominativo, indirizzo, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica
- f) Forme di pubblicità dell'avviso (su quotidiano, sul sito Internet, con altri complementari mezzi di informazione) e del termine (non inferiore a 45 giorni) che deve intercorrere tra la pubblicazione e la scadenza del termine di deposito delle offerte (nella vendita senza incanto) e/o la data dell'incanto (nella vendita con incanto)
- g) Avvertenza che *"tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio"* [o nel diverso luogo indicato per lo svolgimento delle operazioni]

3. Descrizione sintetica dell'immobile nell'avviso di vendita

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

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

Alcune avvertenze:

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

- è **opportuno** indicare eventuali vincoli risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale e/o dalla perizia di stima (ad es.: contratto di locazione anteriore al pignoramento; assegnazione della casa di abitazione al coniuge dell'esecutato con verbale di separazione e/o provvedimento del tribunale in sede di separazione o divorzio; trascrizione di una domanda giudiziale; estremi della convenzione di edilizia economica e popolare in base a cui il fabbricato è stato realizzato etc.);

- **non devono** invece essere indicate le trascrizioni di pignoramenti, sequestri, fallimenti etc. e iscrizioni di ipoteca poiché le stesse verranno cancellate con il decreto di trasferimento.

Ubicazione: Comune (località, frazione etc.), Via, numero civico etc.

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

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

Dati catastali e confini

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

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

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

4. Prezzo base di vendita dell'immobile

Risulta dalla perizia di stima.

Alcune avvertenze:

- vista la nota difficoltà di commercializzare gli immobili tramite le vendite giudiziarie, può ammettersi un lieve ribasso (da contenersi entro il 20%) del prezzo di mercato indicato nella perizia di stima; ciò anche al fine di incentivare una più ampia partecipazione alle aste giudiziarie e consentire più ampi realizzi in sede di svolgimento della gara;

- evidentemente, nel caso in cui restino infruttuosi tanto la vendita senza incanto quanto l'incanto, se il professionista delegato decide di ribassare il prezzo (fino a un quarto), nel successivo avviso di vendita andrà indicato il nuovo prezzo ribassato e non quello originario.

5. Luoghi di svolgimento delle operazioni di vendita

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

Nella vendita all'incanto, le attività consistono nel ricevimento delle istanze di partecipazione e nella direzione dell'incanto.

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

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

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

6. Pubblicità della vendita

a) La riforma ha previsto due forme concorrenti di pubblicità, entrambe obbligatorie: 1- la pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto su un quotidiano (o periodico equiparato); 2- l'inserimento dell'estratto dell'avviso di vendita, del testo integrale dell'avviso e della perizia su un sito internet.

Oltre a queste, sono possibili forme di pubblicità complementare che possano risultare utili nel caso specifico (ad es. affissioni in loco se la vendita ha per oggetto terreni o posti auto).

Il quotidiano e il sito su cui la pubblicità dev'essere eseguita sono indicati dal G.E. nell'ordinanza di delega (art. 591-bis co. 1) e tale indicazione è **vincolante** per il delegato: naturalmente, se l'ordinanza indica più quotidiani/siti in alternativa, spetta al delegato scegliere tra quelli indicati.

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

b) l'esecuzione della pubblicità rientra nelle competenze del delegato.

c) La vendita **non può avere luogo** se non risulta agli atti la prova dell'avvenuta pubblicità e della sua tempestività. Il delegato provvederà quindi a verificare che la pubblicità corrisponda al testo dell'estratto da pubblicare e che sia effettuata tempestivamente sia sui giornali e sui siti internet (nella corrispondente fascetta del sottofascicolo delle attività delegate inserirà le prove delle due pubblicazioni, oltre alla prova dell'affissione all'albo giudiziario);

7. Comunicazioni e notificazioni in corso di procedimento

Le notificazioni che si rendono necessarie nel corso della procedura delegata rientrano nella competenza del professionista: ciò esige che costui padroneggi le disposizioni processuali relative alla notificazione degli atti (in particolare: artt. 138 ss. c.p.c. e legge 20.11.1982 n. 890 per le notifiche a mezzo posta) e si faccia carico di verificare la regolarità della notifica, provvedendo alla tempestiva rinnovazione della notifica nel caso che essa non sia riuscita per un qualsiasi motivo.

In sintesi.

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

Può ammettersi la comunicazione anche via fax ai creditori procedente e intervenuti (*rectius*: ai rispettivi avvocati) che vi acconsentano, mentre è senz'altro **necessaria** la notificazione a mezzo di ufficiale giudiziario per quanto concerne il debitore e i creditori iscritti non intervenuti.

b) Tutti gli avvisi di vendita, dati sia "in udienza" sia "fuori udienza", **devono** essere comunicati al custode qualora diverso dal delegato (anche tramite fax ed e-mail) affinché questi sia messo in grado di inserirli sul proprio sito internet e di gestire i rapporti con il pubblico degli interessati.

8. Notificazioni al debitore: indicazioni operative

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

La norma ha per scopo di evitare sia possibili momenti di arresto della procedura dovuti alla ricorrente difficoltà di rintracciare il debitore - ad es. perché resosi volontariamente irreperibile per sfuggire ai creditori o perché privato della casa di abitazione a seguito della vendita immobiliare - sia il conseguente rischio di opposizioni agli atti esecutivi da parte del debitore nel caso in cui la notifica di uno o più atti del processo esecutivo sia nulla o inesistente.

Pertanto, il debitore è onerato di dichiarare in cancelleria la sua residenza o di eleggere domicilio all'interno del circondario del Tribunale. Fintantoché il debitore non fa questa dichiarazione si intende domiciliato *ex lege* presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Se, nonostante la dichiarazione, il debitore (o il suo domiciliatario) non può essere rintracciato all'indirizzo in cui ha dichiarato di voler ricevere gli atti, la notificazione può e deve essergli fatta presso la cancelleria.

Per dare **operatività** a questa norma si può procedere così.

a) Anzitutto va verificato se il debitore ha ricevuto l'invito a dichiarare la residenza/eleggere domicilio nell'atto di pignoramento o in un atto successivo a lui personalmente notificato: se l'invito non è stato fatto – come è per tutti i pignoramenti anteriori all'1.3.2006 – la notifica va fatta al debitore personalmente, alla residenza risultante dagli atti o, in caso di irreperibilità in quella sede, tramite nuove ricerche anagrafiche e infine, nel caso queste restino senz'esito, mediante il procedimento previsto dall'art. 143 c.p.c.

b) Se l'avviso è stato fatto, si apre un'alternativa: o il debitore ha già provveduto a dichiarare in cancelleria il luogo in cui desidera ricevere le notifiche oppure non l'ha ancora fatto.

In quest'ultimo caso l'atto deve essere notificato al debitore presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione.

Nella prima ipotesi, invece, l'atto deve notificarsi presso la (ultima) residenza dichiarata e/o domicilio eletto *nonché*, onde evitare stalli della procedura nel caso di irreperibilità del debitore etc., presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione.

c) V'è infine un'ultima ipotesi: se il debitore si costituisce nel processo esecutivo a mezzo di avvocato ed elegge domicilio presso quest'ultimo, tutte le notifiche vanno senz'altro fatte all'avvocato domiciliatario.

9. Verbale delle operazioni di vendita

a) Il verbale delle operazioni di vendita deve essere redatto dal delegato e contenere "le circostanze di luogo e tempo, nelle quali esse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario" (art. 591-bis comma 4).

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

b) Non è obbligatorio identificare a verbale i presenti (parti, creditori iscritti, avvocati, partecipanti alla vendita) poiché è sufficiente far menzione delle generalità dichiarate e l'obbligo di identificazione è previsto per il solo aggiudicatario.

È tuttavia sempre **opportuno** assicurarsi che la persona presente abbia titolo a partecipare alle operazioni di vendita e cioè sia l'offerente personalmente oppure un suo mandatario speciale (art. 579 comma 2 c.p.c.), al fine di evitare che s'inserisca nell'incanto o nella gara ex artt. 573 e 584 un soggetto non abilitato a fare rilanci. A tal fine basta verificare il documento di identità allegato all'istanza o richiedere l'esibizione della procura speciale.

c) La verbalizzazione delle operazioni di vendita e delle attività svolte varia, naturalmente, secondo il tipo di vendita di cui si tratta.

Ad es., nella **vendita senza incanto**, dovrà darsi atto dell'apertura delle buste in presenza degli offerenti, dei pareri espressi dalle parti presenti e del dissenso del precedente ex art. 572 c.p.c., del provvedimento motivato che conclude l'esperimento di vendita aggiudicando l'immobile oppure ordinando di procedere all'incanto.

Non è necessario che il verbale riporti la successione delle offerte in aumento ma è sufficiente l'indicazione dell'offerta più alta, non superata da altre. È tuttavia **obbligatoria** l'annotazione in un **foglio a parte** (ovviamente da conservare agli atti) di tutti i rilanci successivi con l'indicazione del nome dell'offerente e della somma offerta.

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

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

10. Chi può partecipare alla vendita giudiziale

Chiunque può partecipare alla vendita giudiziale, ad eccezione del debitore e di coloro che si trovano colpiti da speciali divieti di acquistare (cfr. artt. 323, 378, 1471 c.c.).

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

Nella **vendita senza incanto** l'offerta può essere fatta soltanto personalmente o a mezzo di avvocato (art. 571 c.p.c.).

Viceversa è possibile partecipare all'**incanto e alla gara sull'aumento del quinto**, oltre che personalmente o a mezzo di avvocato, anche tramite un **mandatario** munito di procura speciale (art. 580 c.p.c.), naturalmente fatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Soltanto un avvocato - tanto nella vendita senza incanto quanto all'incanto e nelle offerte dopo l'incanto - può partecipare "per sé o per persona da nominare" (artt. 571 e 579 co. 3 c.p.c.).

n.b.: in tutte le forme di vendita (senza incanto, incanto, aumento del quinto) è fatto tassativo divieto al professionista delegato e ai suoi collaboratori di studio di dare qualsiasi tipo di informazioni in merito alla presentazione di offerte e/o all'interessamento da parte di altri.

11. Aggiudicazione per persona da nominare

Se l'avvocato resta aggiudicatario dell'immobile "per sé o per persona da nominare" deve: 1- dichiarare, nel **termine perentorio di tre giorni** dall'udienza, mediante atto scritto ricevuto dal delegato "il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta"; 2- depositare il mandato, ovviamente fatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio (art. 583 c.p.c.).

Se la dichiarazione non viene fatta oppure è tardiva oppure il mandato non viene depositato, l'aggiudicazione resta definitivamente **a nome dell'avvocato**; il che significa che:

- a) sono a carico dell'avvocato (e non del mandante) il versamento del residuo prezzo, l'eventuale confisca della cauzione in caso di inadempimento e la condanna ex art. 176 disp. att. c.p.c.;
- b) nel caso in cui venga fatta l'offerta in aumento del quinto l'aggiudicatario provvisorio che ha diritto a partecipare alla gara è l'avvocato (e non il mandante).

12. La vendita senza incanto

I. Generalità

La vendita senza incanto presenta queste caratteristiche essenziali.

- a) L'interessato formula un'offerta di acquisto, indicando il "tempo e modo di pagamento e ogni altra circostanza utile a valutare la convenienza dell'offerta" (art. 571) e allegando in busta chiusa unitamente all'offerta una cauzione per un ammontare non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'offerta è **irrevocabile ex lege** per il termine di gg. 120 dalla sua presentazione.

In ogni caso non è valida l'offerta di una somma inferiore al prezzo base di vendita, determinato nell'avviso di vendita (art. 571 comma 2 c.p.c.).

- b) Per **garantire la segretezza** sull'identità dell'offerente, sull'immobile in oggetto e sulle condizioni economiche offerte, l'offerta deve essere depositata in busta chiusa, da aprirsi solo e soltanto il giorno e ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e in presenza degli offerenti.

Al suo esterno non devono risultare altri dati se non quelli previsti dalla legge: 1- il nome di chi materialmente deposita l'offerta (che può anche non essere l'offerente); 2- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; 3- il nome del professionista delegato; 4- la data di presentazione.

c) In ogni caso, l'aggiudicazione deliberata col sistema della vendita senza incanto è **definitiva**, cioè non è possibile la riapertura del procedimento di vendita con lo strumento dell'aumento del quinto (q.v.).

Gli aspetti giuridici della vendita senza incanto che la distinguono dall'incanto e che, come ha dimostrato l'esperienza, costituiscono i principali fattori della sua maggior competitività e fruttuosità rispetto all'incanto sono due: l'irrevocabilità *ex lege* dell'offerta e la definitività dell'aggiudicazione.

L'irrevocabilità delle offerte restringe di fatto la partecipazione alle vendite ai soli soggetti effettivamente interessati all'acquisto e impedisce, una volta depositate le offerte, gli accordi di natura speculativa che si verificano invece nella vendita all'incanto (in cui l'istanza di partecipazione non equivale ad offerta né importa l'obbligo di offrire), che sfociano nella sua diserzione e puntano a un successivo acquisto a prezzo ribassato. Egualmente l'irrevocabilità dell'offerta tende a escludere le partecipazioni di comodo, fatte al solo fine di far rialzare il prezzo, ad es. nell'interesse del debitore, o di turbare l'asta facendosi liquidare in denaro l'astensione dalle offerte.

Tali pratiche sono viceversa più difficili nella vendita senza incanto, a condizione che l'ufficio esecutivo (giudice, cancelleria, professionista, custode) adotti cautele serie ed efficaci per garantire fino all'udienza la segretezza delle offerte. E infatti, se v'è un'unica offerta efficace, l'offerente non può ritirare l'offerta *in limine*, proprio perché è irrevocabile, né impedire che il giudice (il professionista) disponga l'aggiudicazione a suo favore per il prezzo offerto e resta quindi esposto alla scelta tra il versamento del prezzo e la decadenza dall'aggiudicazione.

La definitività dell'aggiudicazione – cioè l'impossibilità di riaprire la gara tramite un'offerta in aumento di quinto – ha un triplice effetto: chi intende acquistare, non potendo riaprire la gara nel caso in cui altri offra, non può assumere una posizione attendista sperando nell'abbassamento del prezzo e deve quindi depositare la propria offerta; per la stessa ragione la dinamica della gara si sviluppa pienamente; l'aggiudicatario non è più esposto alle richieste di pagamento di tangenti fondate sulla minaccia di riaprire la gara.

II. Avviso di vendita senza incanto

Oltre ai dati comuni alle due specie di vendita, dall'avviso devono risultare necessariamente i seguenti dati :

a) Condizioni generali della vendita senza incanto valide per tutte le esecuzioni delegate dal Tribunale di Ivrea

b) Termine ultimo per il deposito delle offerte in busta chiusa, che deve essere fissato non prima di 90 giorni e non oltre 120 giorni dalla data di affissione all'albo giudiziario (ad es.: se l'avviso di vendita viene affisso all'albo l'1.10.2010 il termine di presentazione delle offerte deve scadere in un giorno compreso nell'intervallo tra il 30.12.2010 e il 29.1.2011)

c) Luogo, giorno e ora fissati per l'udienza di apertura delle buste e per l'eventuale gara. Il giorno è, **obbligatoriamente**, quello successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte. Il luogo, naturalmente, è quello indicato nell'ordinanza di delega

III. Ricevimento dell'offerta in busta chiusa: annotazioni a carico del delegato e loro scopo

La busta chiusa deve recare all'esterno i seguenti dati (art. 571 ultimo comma c.p.c.) e **soltanto** essi:

a) nome, previa identificazione, di chi materialmente deposita l'offerta (che può anche non essere l'offerente);

b) nome del professionista delegato;

c) giorno dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;

d) data di presentazione della busta.

Queste annotazioni hanno tre **funzioni**. In primo luogo servono al professionista per smistare l'offerta secondo la data di udienza, evitando che vengano aperte per errore buste che si riferiscono a una procedura che si terrà in un giorno diverso o davanti a un diverso delegato. In secondo luogo servono all'offerente a rintracciare la sua busta in mezzo alle altre. Infine, l'indicazione della data di

presentazione serve a risolvere eventuali controversie in merito alla tempestività dell'offerta e/o alla scadenza del termine di irrevocabilità dell'offerta.

È **tassativamente vietato** far risultare all'esterno della busta qualsiasi altro dato diverso da quelli sopra indicati: in particolare **non devono** essere indicati il numero della procedura o il numero di lotto cui si riferisce l'offerta.

Il divieto mira a impedire e/o a rendere difficile che altri (inclusi giudice, professionista e loro ausiliari) sia informato, prima dell'apertura delle buste, della presentazione di un'offerta di acquisto senza incanto per una determinata procedura e/o lotto: ciò in quanto, come ha dimostrato l'esperienza di altri tribunali, la segretezza delle offerte è una condizione di efficienza della procedura senza incanto, sia in termini di dissuasione da pratiche di disturbo, sia in termini di realizzo di valori medi di aggiudicazione tendenzialmente più elevati.

IV. Ricevimento dell'offerta in busta chiusa: suggerimenti operativi

a) È **opportuno**, anche per maggiore serenità del delegato, che la busta gli sia presentata già chiusa e che pertanto i dati "nome del professionista" e "data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte" già siano indicati sull'esterno della busta dallo stesso presentatore.

A tal fine, conviene prescrivere nell'avviso di vendita che la busta chiusa sia presentata con l'annotazione all'esterno dei dati anzidetti. All'atto del ricevimento della busta quindi il delegato dovrà soltanto annotare, previa identificazione, il nome del materiale presentatore e la data di presentazione.

b) All'esterno della busta **non devono** risultare segni di riconoscimento: se così fosse, sarà cura del delegato inserire la busta da lui ricevuta in un'altra, priva di segni, su cui verranno annotati tutti i dati prescritti dalla legge (nome del presentatore e del delegato, giorno dell'udienza, data di presentazione).

c) Presa in consegna la busta chiusa e compilato l'esterno della busta con le annotazioni di cui sopra, il delegato **rilascia** al presentatore - a titolo di ricevuta e prova dell'avvenuta presentazione - una fotocopia dell'esterno della busta.

d) Poiché nelle buste chiuse sono contenuti valori (assegni), è ovviamente **opportuno** che esse siano conservate in un luogo sicuro nello studio del professionista (o nel diverso recapito in cui si svolge l'attività).

e) La segretezza viene di fatto vanificata se, in una certa udienza, il delegato tiene un'unica vendita senza incanto poiché, evidentemente, ogni offerta in busta chiusa presentata non può che riferirsi a quella procedura. Si **raccomanda** quindi, nei limiti del possibile, di fissare per uno stesso giorno la vendita senza incanto di più immobili (più procedure e/o più lotti).

V. Irrevocabilità dell'offerta: casi in cui l'offerta può essere ritirata

L'offerta di acquisto senza incanto è **irrevocabile ex lege** per il termine di 120 gg. dalla data di presentazione e **decade** se il professionista ordina di procedere all'incanto (per qualunque motivo: dissenso del procedente, valutazione del giudice sulla seria possibilità di una migliore vendita all'incanto etc.) oppure se la vendita senza incanto si conclude con l'aggiudicazione a nome di un altro offerente.

n.b.: una volta che è stata presentata al delegato (o a un suo incaricato), la busta chiusa **non può più essere ritirata** - neppure dallo stesso presentatore. Ciò in quanto il ritiro della busta equivarrebbe a un'implicita revoca dell'offerta, vietata dalla legge.

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

Dopo l'apertura delle buste, l'assegno a cauzione (**non l'offerta** che deve restare agli atti) può essere ritirato dall'offerente se:

a) l'offerta è stata dichiarata nulla/inefficace (perché inferiore al prezzo minimo e/o priva di adeguata cauzione etc.);

b) il professionista ha deliberato di procedere all'incanto;

c) la vendita senza incanto s'è conclusa con l'aggiudicazione a favore di un altro offerente.

È ovvio che l'offerta e assegno a cauzione dell'offerente aggiudicatario non possono assolutamente essere ritirati.

In tutti i casi di ritiro dell'assegno, è naturalmente **consigliabile** che il delegato si faccia rilasciare una ricevuta a discarico (ad es. su una fotocopia dell'assegno stesso).

VI. Apertura delle buste: indicazioni operative

a) Ai sensi dell'ultimo periodo dell'art. 571 c.p.c., "le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte e alla presenza degli offerenti": ciò per un'evidente ragione di trasparenza e per evitare possibili contestazioni circa la sostituzione delle offerte, lo smarrimento di assegni etc.

Pertanto è **vietato** a chiunque, compreso il delegato, aprire le buste in un momento anteriore.

b) Le operazioni di apertura delle buste **devono** risultare da adeguata verbalizzazione. Quindi il delegato darà atto a verbale: 1- dell'integrità delle buste e della loro apertura, con estrazione dalla busta dell'offerta e dell'assegno depositato a titolo cauzionale; 2- del numero complessivo delle offerte pervenute per la medesima procedura e/o lotto e dell'entità dell'offerta più alta (o unica).

c) Se il delegato tiene più vendite nel medesimo giorno, è **opportuno** che le stesse siano fissate ad un'unica ora e che tutte le buste vengano contemporaneamente aperte e smistate secondo le diverse procedure e/o lotti cui si riferiscono le offerte. Fatto ciò, il delegato procederà a trattare, ovviamente uno alla volta, i singoli lotti in vendita.

VII. Svolgimento dell'udienza: verifiche preliminari

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

a) il prezzo offerto non può essere inferiore al prezzo base di vendita indicato nell'avviso;

b) all'offerta deve accompagnarsi un assegno a cauzione di ammontare non inferiore a quello previsto nell'avviso di vendita (di regola il 10% sul prezzo individualmente offerto; l'avviso di vendita può eventualmente stabilire una misura maggiore);

c) non sono ammesse offerte che prevedono un termine di pagamento del residuo prezzo superiore al massimo indicato nell'avviso di vendita (regola generale: tre mesi);

d) non sono ammesse nella vendita senza incanto offerte tramite mandatario (ma è ammesso che l'offerta sia fatta da un avvocato munito di procura oppure "per sé o per persona da nominare").

L'offerta invalida/inefficace non può essere presa in considerazione: né ai fini dell'aggiudicazione (anche se unica), né ai fini della partecipazione dell'offerente alla gara (se vi sono più offerte). Le irregolarità **non possono** essere sanate perché il termine di presentazione delle offerte è già scaduto.

n.b.: il delegato deve tassativamente procedere alle operazioni di vendita anche se nessuno dei creditori è presente.

VIII. Segue: deliberazione sull'unica offerta

Aperte le buste e verificata l'efficacia delle offerte s'apre un ventaglio di alternative, secondo che per un determinato immobile sia stata presentata un'unica offerta oppure più offerte.

a) Sull'unica offerta il delegato deve sentire le parti presenti e i creditori iscritti non intervenuti: come di regola accade nel processo esecutivo, le osservazioni delle parti non sono vincolanti per il delegato. È **opportuno** che il verbale riporti, in forma sintetica, le osservazioni delle parti.

b) Se l'unica offerta **supera** il prezzo base indicato nell'avviso di vendita aumentato di un quinto (120%+), essa deve essere "senz'altro **accolta**" (art. 572 comma 2 c.p.c.): né il professionista, né il procedente o gli altri creditori possono esprimere il loro dissenso poiché la legge presume raggiunta una soglia ottimale di realizzo.

c) Se l'offerta resta compresa in una forbice tra il 100%-120% del prezzo base di vendita, il delegato deve valutare la sua convenienza: in sintesi, se sia preferibile vendere a quel determinato prezzo offerto oppure respingere l'offerta e disporre l'incanto.

In linea di massima, l'aggiudicazione è la soluzione largamente **preferibile**: ciò in quanto il delegato non ha solidi elementi per ritenere che all'incanto possa esservi una più ampia partecipazione, né che si realizzi un prezzo superiore a quello offerto.

d) È tuttavia possibile che il creditore procedente – e lui soltanto – scelga di dissentire e porre il **veto** all'aggiudicazione. Il veto del procedente è espressamente previsto dalla legge (art. 572, comma 3

c.p.c.) ed è **vincolante** per il delegato: in quest'ipotesi pertanto (peraltro mai verificatasi nella pratica) il delegato è obbligato a disporre l'incanto.

n.b.: il creditore procedente autorizzato a porre il veto è colui che ha fatto il pignoramento e/o ha richiesto la vendita onerandosi delle relative spese. Se vi sono più pignoramenti riuniti, ciascuno dei creditori pignoranti deve egualmente ritenersi legittimato a porre il veto. Nei casi dubbi è opportuno rivolgersi al G.E. (telefonicamente o tramite lo strumento del ricorso ex art. 591-ter).

IX. Segue: pluralità di offerte

Se vi sono più offerte (valide ed efficaci), il delegato invita gli offerenti a una gara (tenuta necessariamente nella **stessa udienza**) sull'offerta più alta tra quelle pervenute in busta chiusa.

La legge non determina le modalità di svolgimento della gara, sostanzialmente rimettendole alla valutazione del giudice (del professionista nell'esecuzione delegata).

È senz'altro **preferibile** procedere a una gara a rilanci successivi sul modello dell'incanto: il prezzo base di partenza è rappresentato dall'offerta più alta; il delegato indica all'udienza (dandone atto a verbale) la misura dell'aumento minimo dei rilanci e il termine (ad es.: i tre minuti previsti per l'incanto) per ciascun rilancio.

Gli esiti possibili della gara sono questi.

a) Nessuno degli offerenti aderisce alla gara - cioè non viene fatto alcun rilancio nel termine assegnato - e vi sono **due o più offerte per lo stesso prezzo**. Il delegato **deve** disporre l'incanto perché non ha un criterio di scelta di uno tra i più offerenti, che si trovano su un piano di assoluta e inconcludente parità.

b) Nessuno degli offerenti aderisce alla gara (come sopra) e vi è una **unica offerta più alta**. Il delegato deve deliberare sulla convenienza di quest'offerta, sentite le parti, con gli stessi criteri che si sono visti al paragrafo precedente. Anche qui se l'offerta supera il 120% del prezzo base deve essere obbligatoriamente accolta e, se resta al di sotto della soglia, il procedente può porre il veto all'aggiudicazione.

Gli esiti possibili sono quelli stessi che si sono visti sopra: o l'aggiudicazione per il prezzo offerto oppure la fissazione dell'incanto.

c) Viene fatto **almeno** un rilancio sull'offerta più alta: l'immobile deve essere **obbligatoriamente** aggiudicato all'offerente che ha fatto il rilancio più alto, non superato nel termine assegnato da una offerta maggiore (non si fa luogo ad alcuna valutazione di convenienza e il procedente non può porre il veto, poiché la gara - meccanismo tipicamente di mercato - ha avuto pieno svolgimento).

X. Proclamazione dell'aggiudicatario

Conclusasi con l'aggiudicazione la gara sull'offerta più alta e/o l'esame dell'offerta (unica o maggiore) il delegato proclama a verbale di udienza l'aggiudicatario, indicando la somma per cui viene fatta l'aggiudicazione e il termine per il versamento del residuo prezzo (coincidente con quello indicato nell'offerta in busta chiusa) e contestualmente restituisce gli assegni agli altri offerenti che non sono rimasti aggiudicatari facendosi rilasciare ricevuta a discarico.

La fase di trasferimento del bene (versamento del residuo prezzo, eventuale decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, predisposizione della bozza del decreto di trasferimento) è comune a entrambe le specie di vendita (si rinvia pertanto alla parte generale sulla vendita).

n.b. nella vendita senza incanto, poiché l'offerta è **irrevocabile**, l'immobile deve essere aggiudicato a chi ha fatto l'unica offerta o l'offerta più alta (non superata da rilanci in sede di gara) anche se costui è **assente**.

XI. Ordine di procedere a incanto: casi e indicazioni operative

La vendita senza incanto si conclude infruttuosamente in questi casi: 1- non viene fatta alcuna offerta entro il termine di presentazione indicato nell'avviso di vendita (e/o le offerte presentate sono tutte inefficaci: v. sopra); 2- il procedente pone il veto all'aggiudicazione; 3- il delegato delibera comunque di respingere l'offerta (unica o maggiore); 4- vi sono più offerte in busta chiusa per lo stesso prezzo e la parità non viene superata perché nessuno degli offerenti rilancia in sede di gara.

In ciascuna di queste ipotesi, la riforma prevede che il successivo esperimento di vendita si faccia con il sistema dell'incanto.

Secondo la prassi che il Tribunale di Torino ritiene preferibile (e di cui pertanto si **raccomanda** l'adozione), constatata l'infruttuosità della vendita senza incanto, il professionista delegato deve **alla stessa udienza** e alla presenza delle parti disporre il tentativo di vendita all'incanto, indicando: 1- giorno, ora e luogo; 2- prezzo base; 3- aumento minimo; 4- forme di pubblicità; 5- condizioni generali della vendita senza incanto.

Al riguardo la Sezione ha predisposto - e può essere compilato - il verbale di udienza contenuto nel **modulo n. 6** con le allegate "condizioni generali della vendita all'incanto".

n.b.: in questo caso non deve essere fatta alcuna ulteriore notificazione alle parti perché il rinvio è dato in una "udienza". Naturalmente è necessario che un estratto dell'avviso di vendita all'incanto (contenente dati completi dell'immobile, prezzo base etc.) sia trasmesso all'avvocato del procedente affinché proceda alla sua pubblicazione.

13. La vendita all'incanto

I. Generalità

Le caratteristiche essenziali sono queste.

a) L'interessato formula **una** mera istanza di partecipazione all'incanto che **non equivale** a un'offerta e non impedisce all'interessato di rinunciare ad offrire.

Quindi, anche se sono state presentate istanze, l'incanto deve comunque ritenersi **deserto** se nessuno dei partecipanti fa almeno un rilancio. Per combattere queste frequenti pratiche la riforma ha previsto che il 10% della cauzione valga a garantire "la partecipazione all'incanto" (vedi *infra*).

b) L'aggiudicazione deliberata all'incanto è **provvisoria**, perché è possibile la riapertura del procedimento di vendita se altri, nel termine perentorio di dieci giorni dalla chiusura dell'incanto, deposita un'offerta in aumento di quinto.

L'aggiudicazione diventa pertanto **definitiva** quando:

- è decorso il termine di dieci giorni senza che sia stato proposto aumento del quinto;

- è stata depositata un'offerta in aumento del quinto ma la gara sull'aumento del quinto non può svolgersi perché nessuno degli offerenti in aumento si presenta.

II. Avviso di incanto

Oltre ai dati comuni alle due specie di vendita, dall'avviso devono risultare necessariamente i seguenti dati :

a) Misura dell'aumento minimo

b) Condizioni generali dell'incanto valide per tutte le esecuzioni delegate dal Tribunale di Ivrea

c) Termine di presentazione dell'istanza di partecipazione

d) Luogo, giorno e ora fissati per lo svolgimento dell'incanto. Il luogo, naturalmente, è quello indicato nell'ordinanza di delega

III. Cauzione

Nella vendita all'incanto la cauzione può essere fissata in una misura **non superiore** al 10% del prezzo base di incanto. Benché la legge consenta di fissare la cauzione anche in un importo inferiore, è assolutamente **opportuno** prescrivere il versamento della cauzione nella misura del 10%.

Le modalità di versamento della cauzione sono le stesse già previste per la vendita senza incanto: assegno circolare **non trasferibile** intestato al delegato.

n.b.: il versamento della cauzione è condizione necessaria per partecipare all'incanto; se la misura della cauzione è insufficiente il delegato deve dichiarare inammissibile l'istanza.

IV. Confisca del 10% della cauzione: indicazioni operative

Oltre alla funzione di garantire il versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario, la cauzione nell'incanto ha oggi l'ulteriore funzione di "garantire la partecipazione all'incanto" (art. 580 comma 2 c.p.c.).

Se l'offerente omette di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo, la cauzione gli viene restituita soltanto nella misura del 90%, mentre il residuo 10% viene confiscato e acquisito alla massa attiva ai fini della distribuzione ai creditori.

Secondo l'orientamento del Tribunale di Ivrea, determinano la **confisca** della cauzione queste situazioni:

- l'offerente non si presenta il giorno dell'incanto;
- nessuno degli offerenti fa l'aumento minimo sul prezzo base, mandando deserto l'incanto.

È fatto salvo, in entrambi i casi, il "documentato e giustificato motivo" da cui risulti l'impossibilità di partecipare.

Il **potere di confisca** e definitiva acquisizione alla massa compete al **giudice** e non al delegato. Tuttavia, il giudice non potrebbe efficacemente esercitare la confisca se il delegato restituisce al partecipante l'intero ammontare della cauzione.

Pertanto se esiste un ragionevole dubbio sull'esistenza dei presupposti per far luogo alla confisca, il **delegato ha il dovere** di trattenere il 10% della cauzione e di fare **ricorso ex art. 591-ter** al giudice affinché si pronunci sulla confisca. **n.b.:** al ricorso deve essere allegata la documentazione comprovante il "documentato e giustificato motivo" esibita dal partecipante.

V. Verifiche preliminari

a) compimento della pubblicità (su quotidiano e su sito internet) e sua tempestività (almeno 45 giorni prima della data di incanto); se la pubblicità non è stata fatta o è intempestiva la vendita non può essere fatta;

b) regolarità delle istanze di partecipazione; se la cauzione è carente o insufficiente l'offerta deve essere dichiarata inammissibile;

c) identità dei partecipanti, presenti personalmente o a mezzo di procuratore speciale.

n.b.:

- il procuratore speciale deve documentare i suoi poteri esibendo al delegato procura speciale notarile da conservare agli atti;

- se l'istanza di partecipazione viene fatta in comune da più persone, tutte costoro devono essere presenti il giorno dell'incanto a meno che esse non abbiano rilasciato delega a una di esse (o a un terzo) a rappresentarle;

- **chi sia presente senza aver fatto offerta**, può assistere all'incanto ma rigorosamente **in silenzio** e in disparte; è **tassativamente vietata** durante l'incanto qualunque forma di comunicazione tra gli offerenti e i terzi presenti (in particolare: il debitore); nel caso si verificano episodi del genere il delegato - quale sostituto del giudice - ha il potere di allontanare il terzo dall'incanto.

n.b.: il delegato deve tassativamente procedere alle operazioni di vendita anche se nessuno dei creditori è presente.

VI. Svolgimento dell'incanto

L'incanto si svolge a rilanci successivi e si conclude (diserzione) quando nel termine assegnato non sia stato proposto il primo aumento sul prezzo base oppure (aggiudicazione) quando l'ultimo rilancio non sia stato superato da uno maggiore nel termine.

Il termine per il primo aumento e per ciascun rilancio successivo è di tre minuti.

n.b.: per essere efficace ciascun rilancio deve superare il prezzo base di incanto o l'offerta ultima almeno nella misura dell'aumento minimo: se il rilancio è insufficiente, il delegato deve rilevarlo **immediatamente** e non può più utilmente rilevarlo una volta che l'offerta è stata ammessa.

VII. Fissazione di nuova vendita a seguito di diserzione dell'incanto

Se l'incanto va deserto per mancanza di offerte (non vi sono istanze di partecipazione e/o non sono valide, non viene fatto alcun rilancio nel termine di tre minuti, etc.) e nessuno dei creditori fa istanza di assegnazione dell'immobile (q.v.: l'evenienza è comunque rarissima), il delegato deve disporre un nuovo tentativo di vendita.

In sintesi.

a) Il delegato provvede a fissare il nuovo tentativo di vendita **contestualmente** alla dichiarazione di diserzione dell'incanto.

n.b.: benché la legge non lo preveda, è **opportuno** che le parti vengano sentite a seguito della diserzione dell'incanto – ciò al fine di mantenere un continuo collegamento tra il delegato e i creditori (che, per es., potrebbero palesargli l'intenzione di non provvedere ad altre spese di pubblicità oppure di avere in corso un piano di rientro concordato con il debitore).

Per questo motivo l'ordinanza di vendita prevede che si tenga davanti al delegato "udienza di comparizione parti per il caso in cui la vendita all'incanto non abbia luogo".

b) Il delegato **può** ridurre il prezzo base di vendita in misura non superiore a $\frac{1}{4}$, disporre eventualmente diverse condizioni della vendita (ad es. accorpate o suddividere i lotti) e variare le forme della pubblicità (nei limiti di quanto consentito dall'ordinanza di delega).

In linea di massima, l'unico provvedimento che viene adottato – ed è **consigliabile** adottare – è però la riduzione del prezzo.

c) Se il delegato sceglie di ridurre il prezzo base (e/o modificare le condizioni di vendita o le forme di pubblicità), fissa un nuovo tentativo di **vendita senza incanto**, indicando: 1- il nuovo prezzo base; 2- il nuovo termine per il deposito delle offerte in busta chiusa; 3- il luogo, giorno e ora della nuova udienza di apertura delle buste e dell'eventuale gara.

Per tutto il resto, la rifissazione richiama le prescrizioni del primo avviso di vendita (descrizione dell'immobile, condizioni generali, custodia, pubblicità etc.): ovviamente nell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare queste **dovranno** essere indicate in modo compiuto, in modo da renderle conoscibili a tutti gli interessati.

La nuova vendita senza incanto si svolge, alle nuove condizioni, esattamente come la prima. L'**unica differenza** è rappresentata dal termine per il deposito delle offerte che deve cadere in un intervallo compreso nei 60-90 gg. successivi all'incanto (ad es.: se l'incanto si tiene l'1.10.2010 il termine di presentazione delle offerte di acquisto deve scadere in un giorno compreso nell'intervallo tra il 30.11.2010 e il 30.12.2010).

n.b.: nel fissare il termine è **assolutamente consigliabile** tenersi larghi (90 gg.) al fine di lasciare un ampio margine di tempo per fare la pubblicità (anche qui almeno 45 giorni prima della scadenza del termine).

d) Se il delegato sceglie di non ridurre il prezzo base (e di non variare le altre condizioni e forme di pubblicità) fissa una nuova **vendita all'incanto** "alle stesse condizioni e modalità della precedente". Ovviamente anche qui l'estratto dell'avviso di vendita **dovrà** contenere l'indicazione compiuta delle condizioni di vendita.

e) La rifissazione della vendita è data "in udienza" e pertanto non va soggetta a notificazione alle parti, anche se non comparse.

n.b.: se nessuno dei creditori muniti di titolo esecutivo compare all'udienza fissata per la loro audizione, il delegato non deve provvedere a fissare una nuova vendita ma deve restituire gli atti al giudice affinché provveda a fissare udienza ex art. 631 c.p.c. per dichiarare estinto il processo.

Resta fermo che l'assenza dei creditori **non impedisce** al delegato di vendere, senza incanto o all'incanto (v. sopra).

14. **Offerte dopo l'incanto in aumento del quinto (art. 584 c.p.c.)**

I. **Offerta dopo l'incanto**

Per riaprire il procedimento di vendita conclusosi con l'aggiudicazione, l'offerta in aumento:

a) va fatta per un importo superiore di **almeno $\frac{1}{5}$** rispetto al prezzo di aggiudicazione e accompagnata da una **cauzione pari al doppio** di quella versata per l'incanto

n.b.: la cauzione è legata al prezzo base di incanto, non al prezzo di aggiudicazione né al prezzo offerto in aumento (es.: prezzo base di incanto: 100; cauzione per l'incanto 10%; prezzo di aggiudicazione 150; aumento del quinto 180. La misura della cauzione da versare per l'aumento del

quinto è 20). Chi intende fare aumento del quinto ha ovviamente diritto a conoscere dal delegato l'ammontare della cauzione versata per partecipare all'incanto.

b) va depositata presso il delegato nel termine **perentorio** di 10 gg. dalla chiusura dell'incanto

n.b.: benché la lettera della legge sia ambigua, la Sezione ritiene **superfluo** che l'offerta in aumento del quinto nel termine dei 10 gg. sia depositata in busta chiusa; infatti il delegato, prima di indire la gara, non può che aprire la busta per verificare a quale procedura si riferisce l'offerta e se la stessa sia valida e tempestiva.

II. Legittimazione a fare l'offerta

Chiunque può formulare offerta in aumento del quinto, sia un offerente nuovo, sia il partecipante al precedente incanto che non ha superato il prezzo di aggiudicazione provvisoria (v. Cass. S.U. 23.7.1993, n. 8187).

Una volta che la gara è stata indetta, sono **ammesse ulteriori offerte in aumento** (c.d. tardive): anche qui, secondo l'orientamento della Sezione, **chiunque** è legittimato ad offrire, alle condizioni di cui all'avviso di gara (v. *infra*).

III. Partecipazione alla gara

a) Alla gara partecipano di diritto, senza ulteriori oneri o formalità, l'aggiudicatario provvisorio e chi ha fatto l'offerta in aumento nel termine di dieci giorni. Il punto n. 1) delle condizioni di gara lo definisce "offerente iniziale".

b) Le ulteriori offerte in aumento devono essere depositate in busta chiusa nel **termine fissato** nell'avviso di gara e coincidente con il giorno prima dell'udienza in cui la gara si svolge.

È **opportuno** che l'avviso di gara preveda la misura di un aumento minimo rispetto all'offerta iniziale affinché l'offerta tardiva sia efficace.

L'esterno della busta deve essere riempito con le indicazioni già viste a proposito della vendita senza incanto (in particolare: 1- nome del presentatore; 2- nome del delegato; 3- data di udienza).

Si rinvia per i dettagli all'esame del punto n. 2 delle condizioni di gara.

c) Coloro che hanno partecipato al precedente incanto senza aggiudicarsi l'immobile non hanno necessità di fare un'offerta in aumento, **ma possono limitarsi a integrare la cauzione** già depositata per l'incanto. Ovviamente, se già hanno provveduto a ritirare la cauzione devono versarla nuovamente per intero.

Il termine dato per versare/integrare la cauzione è lo stesso fissato per il deposito delle offerte in aumento tardive.

Si rinvia per i dettagli all'esame del punto n. 3 delle condizioni di gara.

IV. Adempimenti preparatori a carico del delegato

Spetta al delegato valutare la validità e tempestività dell'offerta in aumento: se il prezzo offerto e/o la cauzione sono insufficienti, oppure l'offerta è depositata dopo il termine di dieci giorni, il delegato provvede a rigettare l'offerta, dandone comunicazione all'offerente.

Se invece l'offerta in aumento del quinto è valida e tempestiva, il delegato deve indire una gara in aumento sull'offerta più alta.

Questi sono gli adempimenti preparatori alla gara :

a) redazione dell'avviso di gara e dell'estratto dell'avviso da pubblicare

b) spedizione dell'avviso e del relativo estratto all'avvocato del creditore procedente (o del creditore intervenuto che sostiene le spese di pubblicità) nonché al custode se diverso dal delegato;

c) notificazione dell'avviso alle altre parti (compreso il debitore) e ai creditori iscritti non intervenuti, **nonché all'aggiudicatario provvisorio e all'offerente in aumento**

d) affissione dell'avviso all'albo giudiziario del tribunale di Ivrea

e) pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto sul quotidiano e sul sito internet indicati nell'ordinanza di delega. Entrambe le pubblicità vanno fatte **almeno 45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

In sostanza, *mutatis mutandis* e a parte la notificazione all'aggiudicatario provvisorio e all'offerente in aumento, gli adempimenti sono **identici** a quelli previsti per la vendita.

V. Esiti dell'aumento del quinto: assenza degli offerenti in aumento

La riforma ha drasticamente innovato la disciplina dello svolgimento della gara sull'offerta in aumento del quinto come si ricava dall'art. 584 comma 5 c.p.c.: "se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara indetta a norma del terzo comma, l'aggiudicazione diventa definitiva, ed il giudice pronuncia a carico degli offerenti di cui al primo comma, salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo, la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione".

L'interpretazione del comma, accettata dalla Sezione, è la seguente.

a) Tutte le offerte in aumento del quinto - sia quelle fatte nei 10 gg. sia quelle fatte nel termine assegnato nell'avviso di gara - sono **subordinate alla condizione** che l'offerente si presenti alla gara, personalmente o a mezzo di procuratore speciale.

Se l'offerente in aumento non si presenta, ciò equivale presuntivamente alla mancanza di un genuino interesse ad acquistare l'immobile, che rende preferibile la conferma dell'aggiudicazione provvisoria, ancorché per un importo sensibilmente inferiore (Cass. 7.7.2003 n. 16093).

In altri termini, l'assenza dell'offerente fa **decadere** l'offerta in aumento, come precisa il punto 4) delle condizioni di gara.

Pertanto la gara sull'offerta in aumento può iniziare solo a condizione che **almeno uno** degli offerenti in aumento si presenti, dando efficacia alla propria offerta che supera quella dell'aggiudicatario provvisorio e lo pone nella posizione di aspirante nuovo aggiudicatario.

b) Viceversa, se **nessuno** degli offerenti in aumento si presenta alla gara, l'aggiudicazione provvisoria si consolida e il delegato deve dichiararne a verbale la **definitività**, assegnando all'aggiudicatario provvisorio il termine di versamento del residuo prezzo a decorrere dall'udienza stessa in cui la gara (non) ha avuto luogo (cioè il termine non decorre quando è stata presentata offerta in aumento del quinto).

n.b.: il partecipante all'incanto che ha scelto di integrare la cauzione per "venire a vedere" senza fare un'offerta in aumento (tempestiva o tardiva), non può dare impulso alla procedura. La sua sola presenza **non è quindi sufficiente** per aprire la gara e l'aggiudicazione provvisoria diventa definitiva.

c) È inoltre prevista la **confisca** della cauzione versata, ma solo a carico di chi ha fatto l'offerta nel termine di dieci giorni (e non a carico degli offerenti tardivi): ciò in quanto il suo comportamento ha rinviato la vendita dell'immobile gravando inutilmente sui tempi della procedura.

È fatto salvo anche qui il "documentato e giustificato motivo" che, peraltro, non impedisce che l'aggiudicazione provvisoria diventi definitiva.

VI. (Segue). Svolgimento della gara

Se è presente almeno un offerente in aumento, la gara si apre e l'aggiudicazione provvisoria è caducata.

La gara si svolge sulla falsariga dell'incanto, mediante rilanci in aumento successivi nel termine di tre minuti per rilancio. Il prezzo base d'asta è **l'offerta più alta tra quelle pervenute** (tempestive o tardive) e **non decadute** per effetto della mancata comparizione dell'offerente in aumento.

La misura dell'aumento minimo dev'essere indicata nell'avviso di gara.

All'esito della gara viene proclamato l'aggiudicatario e assegnato il termine per il versamento del residuo prezzo.

n.b.: il delegato deve tassativamente procedere alle operazioni di vendita anche se nessuno dei creditori è presente.

VII. (Segue). Indicazioni operative

a) L'aggiudicazione provvisoria, come sopra s'è visto, può ancora diventare definitiva se la gara sull'offerta in aumento non ha luogo. Il che significa che, *medio tempore*, è **tassativamente vietato restituire** all'aggiudicatario provvisorio la cauzione versata.

È **irrilevante** che l'aggiudicatario provvisorio dichiari di non voler partecipare alla gara (e/o rinunciare all'aggiudicazione) poiché la cauzione deve restare in deposito per l'eventualità che la gara non abbia luogo e l'aggiudicazione diventi definitiva.

b) Se nessuno degli offerenti in aumento si presenta, il delegato **deve obbligatoriamente trattenere la cauzione versata dall'offerente tempestivo** (10 gg. dall'incanto): ciò all'evidente fine di consentire al giudice di sottoporre la somma a confisca.

Valgono qui le stesse avvertenze date in materia di incanto.

c) Se l'offerente tempestivo **non si presenta ma la gara comunque si apre** per la presenza di un altro offerente in aumento, la cauzione non deve essere confiscata perché la riapertura della vendita ha comunque sortito un effetto utile travolgendo l'aggiudicazione provvisoria.

15. Assegnazione forzata

I. Istanza di assegnazione

a) L'istanza di assegnazione presuppone che l'incanto sia andato **deserto**. **Non può** essere disposta l'assegnazione pertanto nel caso in cui la vendita non si sia tenuta per qualsiasi altro motivo (es.: sospensione concordata del processo o rinvio della vendita, mancata effettuazione della pubblicità etc.).

b) "Ognuno dei creditori" può fare istanza di assegnazione (art. 588 c.p.c.): poiché la norma non distingue, può ritenersi che il potere compete anche ai creditori privi di titolo esecutivo.

Come *infra* si vedrà, peraltro, esistono due specie di assegnazione: la c.d. **assegnazione-vendita** e la c.d. **assegnazione satisfattiva**. Quest'ultima può essere proposta (art. 589 comma 2 c.p.c.) soltanto se nell'esecuzione non sono intervenuti altri creditori e non vi sono creditori iscritti: pertanto l'unico legittimato a proporla è il creditore precedente.

c) A seguito della riforma, l'istanza deve farsi **almeno 10 giorni prima** dell'incanto, per l'eventualità che l'incanto vada deserto. L'anticipazione del termine a prima dell'incanto consente al delegato di provvedere sull'istanza di assegnazione immediatamente dopo la dichiarazione di diserzione. Pertanto, può anche ritenersi che il termine *de quo*, evidentemente finalizzato alla concentrazione delle attività abbia natura **perentoria**.

d) La riforma ha soppresso l'art. 173 disp. att. c.p.c. che prevedeva l'obbligo del cancelliere di dare pubblico avviso dell'istanza di assegnazione: pertanto **non è necessaria alcuna pubblicità dell'istanza**.

e) L'istanza consiste nell'indicazione della somma offerta per l'acquisto del bene (con i limiti di cui *infra*) nonché, nella **sola assegnazione satisfattiva**, nell'indicazione del credito in linea capitale che il precedente dichiara di voler porrare a compensazione del prezzo e, per differenza, del conguaglio eventualmente dovuto.

Se l'istanza viene accolta, il prezzo e/o l'eventuale conguaglio devono essere versati dal creditore nella forma del deposito giudiziario (libretto postale vincolato all'ordine del giudice: art. 162 disp. att. c.p.c.) nel termine di versamento indicato dal delegato all'atto dell'accoglimento dell'istanza.

f) In tutti i casi di assegnazione (vendita o satisfattiva, con o senza conguaglio) **non spetta** al delegato ma al giudice l'emissione del **decreto di trasferimento**.

Restano definitivamente a carico dell'assegnatario le spese per il trasferimento dell'immobile (imposta di registro, ipotecaria e catastale, diritti di conservatoria, compenso del professionista a carico dell'acquirente etc.), trattandosi di esborsi ulteriori rispetto al prezzo offerto e di cui è normalmente onerato l'acquirente.

g) Se il prezzo e/o conguaglio non vengono versati nel termine assegnato, il giudice pronuncia ex art. 587 c.p.c. la decadenza del creditore dall'assegnazione e il delegato fissa nuovo tentativo di vendita, nella forma dell'**incanto**.

Non v'è alcuna confisca della cauzione, poiché il creditore non è tenuto a versarla.

II. Assegnazione-vendita

a) L'assegnazione-vendita può essere chiesta e disposta per una somma non inferiore al valore di stima dell'immobile (determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.) e all'ammontare delle spese di esecuzione e dei "crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'offerente" (art. 506 c.p.c.).

n.b.: il valore di stima dell'immobile costituisce il punto di riferimento ai fini dell'assegnazione anche nel caso in cui il prezzo base di incanto sia stato ribassato a seguito di uno o più incanti deserti.

b) Se il creditore istante ha diritto a collocarsi in grado anteriore a tutti gli altri, intervenuti o iscritti, o se i creditori siano tutti pari in grado, l'offerta è efficace a condizione che il valore sia almeno pari a quello stimato ex art. 568 c.p.c., il quale, a sua volta, può presumersi – salvi casi particolari – di entità superiore alle spese di esecuzione al privilegio sostenute da un altro creditore.

Il delegato può quindi provvedere sull'istanza di assegnazione senza ulteriori formalità.

c) Se invece esistono creditori intervenuti o iscritti con prelazione anteriore, il delegato deve acquisire dai creditori un conteggio aggiornato delle spese collocate al privilegio ex art. 2770 c.c. e dei crediti privilegiati in grado anteriore.

In quest'ipotesi è pertanto **opportuno** invitare i creditori interessati a depositare memoria di precisazione del credito con la relativa nota spese, al fine di verificare l'efficacia dell'istanza di assegnazione secondo il parametro dell'art. 506 c.p.c..

n.b.: nel credito privilegiato o ipotecario da computarsi ex art. 506 sono compresi le spese di intervento nell'esecuzione e gli interessi maturati (artt. 2749 e 2855 c.c.) oltre agli accessori del credito ipotecario aventi diritto alla collocazione in pari grado.

d) L'intero prezzo di aggiudicazione deve essere versato in denaro e non è possibile alcuna compensazione con i crediti vantati dall'istante (vedi *infra*).

III. Assegnazione satisfattiva (e mista)

a) L'assegnazione satisfattiva è, in sostanza, una *datio in solutum* giudiziale: il creditore riceve il trasferimento in proprietà dell'immobile pignorato compensando (in tutto o in parte) il debito di pagamento del prezzo di assegnazione con una pari quantità del credito per il quale procede esecutivamente.

b) Come sopra s'è accennato, l'assegnazione satisfattiva presuppone che non siano intervenuti altri creditori e non vi siano creditori "di cui all'art. 498" e ciò a prescindere dalla loro collocazione, in sede di riparto, in grado anteriore o successivo a quello dell'istante.

In altri termini **non è mai possibile** far luogo a un'assegnazione satisfattiva quando esista un concorso di creditori nell'esecuzione o quando, pur non essendovi intervenuti, vi siano creditori iscritti che potrebbero pur sempre intervenire fino alla distribuzione.

c) L'assegnazione satisfattiva può essere chiesta e disposta per un prezzo non inferiore al valore di stima dell'immobile (art. 568 c.p.c.), che deve essere versato in denaro per la **differenza** tra il credito in linea capitale vantato dal precedente e il prezzo offerto.

n.b.: l'entità del credito in linea capitale risulta dall'atto di precetto; **non possono** farsi valere, ai fini dell'esonero dal pagamento del conguaglio, le voci corrispondenti a interessi e spese di esecuzione, salva ovviamente la possibilità del creditore assegnatario di soddisfarli in sede di riparto sulla somma da lui stesso versata.

Es.: valore di stima € 100.000; capitale di precetto € 40.000; interessi e spese di esecuzione maturati € 20.000. L'istanza di assegnazione può essere disposta per un prezzo non inferiore ad € 100.000, di cui € 40.000 vengono compensati con il residuo capitale ed € 60.000 devono essere versati in denaro. In sede di riparto, il creditore può recuperare la somma corrispondente a interessi e spese, mentre il residuo va restituito al debitore.

16. Incidenti durante le operazioni di vendita

I. Generalità

È piuttosto frequente che la vendita, pur ordinata dal giudice e fissata dal delegato, non possa avere luogo a causa della presentazione di istanze del creditore (ad es. rinuncia agli atti, istanza di

sospensione del processo ex art. 624 c.p.c. etc.) e/o del debitore (istanza di sospensione contenuta in un atto di opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi, conversione del pignoramento) intese a impedirne lo svolgimento.

Nella vendita delegata, queste istanze danno luogo ad almeno tre ordini di problemi: a) a chi spetti provvedere, se al G.E. oppure al delegato; b) con quali modalità raccordare le attività del giudice e quelle del delegato; c) a quali criteri operativi debba attenersi il delegato nel caso in cui l'istanza sia presentata avanti a lui, magari lo stesso giorno e ora della vendita.

II. Rinuncia agli atti esecutivi (art. 629 c.p.c.)

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

n.b.: se è stata proposta offerta in aumento del quinto e il processo successivamente s'estingue per rinuncia agli atti, la gara sull'offerta ex art. 584 c.p.c. **deve comunque avere luogo**; se la gara non può avere luogo perché nessuno dei creditori ha fatto la pubblicità, l'aggiudicazione provvisoria – che **non è caducata** per il solo fatto della presentazione dell'aumento del quinto – diventa definitiva e l'aggiudicatario ha diritto al trasferimento del bene.

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

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

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

Per verificare l'esistenza del potere il delegato deve esaminare il testo della procura alle liti: se la procura non è in atti e l'avvocato non è in grado di produrla in sede di vendita (anche facendosela trasmettere via fax dal proprio studio) il delegato non può ritenere "sulla fiducia" validamente compiuta la rinuncia.

d) Quando tutti i creditori con titolo esibiscono al delegato atti di rinuncia, il delegato è tenuto a fare una prima verifica della validità delle rinunce, secondo i criteri sopra indicati.

- Se una o più rinunce non sono valide oppure manchi la rinuncia di uno o più creditori con titolo, il delegato deve **procedere con le operazioni di vendita**.

- Se esiste un **ragionevole dubbio** circa la validità della rinunce e/o la mancanza del necessario consenso di qualche creditore, il delegato **potrà sentire il G.E. anche telefonicamente** (in caso di irreperibilità del G.E. un altro collega della sezione) e disporre nel mentre un brevissimo differimento delle operazioni di vendita. Se il G.E. ritiene di dover acquisire gli atti per provvedere sull'istanza, il delegato provvederà a restituire il fascicolo alla Cancelleria e disporrà, **in presenza degli offerenti**, un rinvio di una/due settimane per la prosecuzione delle operazioni di vendita.

- Infine, se la rinuncia è evidentemente valida e non sussistono dubbi circa l'estinzione del processo, il delegato **s'astiene dal proseguire** le operazioni di vendita e restituisce il fascicolo al G.E., **insieme con la nota delle sue competenze**, affinché il giudice possa provvedere a dichiarare il processo estinto e a liquidare l'onorario al delegato.

III. Sospensione concordata del processo (art. 624-bis)

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

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

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

- 15 gg. prima della data dell'incanto (vendita all'incanto).

L'intervallo di tempo offre una **sufficiente garanzia** che il G.E. sia in grado di provvedere sull'istanza e comunicare la propria ordinanza al delegato prima che la vendita abbia luogo. *Medio tempore*, il delegato - **fintantoché non riceva dalla cancelleria copia dell'ordinanza di sospensione del G.E.** - è tenuto a continuare le operazioni, ricevendo offerte di acquisto/istanze di partecipazione etc.

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

In ogni caso l'ordinanza di sospensione ex art. 624-bis **dev'essere pubblicata** - a cura del precedente - sul sito internet su cui è pubblicato l'avviso di vendita.

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

IV. Rinvio della vendita (art.161-bis disp. att.)

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

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

L'interpretazione della norma accettata dalla Sezione può riassumersi in questi termini.

a) Nelle esecuzioni delegate il potere di concedere il rinvio delle operazioni di vendita a un giorno e/o ora successivi **compete al professionista delegato** e non al G.E.; egualmente compete al delegato di raccogliere e documentare a verbale il consenso o dissenso degli interessati (vedi *infra*).

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

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

c) Il consenso deve essere prestato **personalmente** dall'offerente/partecipante e **non può essere prestato - in sua vece - dal mandatario speciale** munito di procura a partecipare all'incanto a meno che il mandato stesso non contempi questo potere.

n.b.: ovviamente non è necessario acquisire il consenso **personale** dell'offerente che non ha versato cauzione o l'ha versata in misura insufficiente.

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

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

Ciò significa che:

- la vendita che deve aver luogo a seguito del rinvio è la **stessa** che avrebbe dovuto svolgersi in difetto di rinvio: le condizioni restano invariate, sono ammessi a partecipare gli stessi offerenti ed essi soltanto, non è necessaria una nuova pubblicità;

- gli offerenti alla vendita senza incanto non sono autorizzati a revocare l'offerta, prima che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione (art. 571), e tantomeno a ritirare la cauzione che deve restare in deposito finché la vendita non abbia avuto luogo;

- viceversa, nulla impedisce al partecipante all'incanto di ritirarsi nelle more, ma ciò equivale a un rifiuto preventivo e dichiarato di presenziare all'incanto e non può che implicare la confisca di un decimo della cauzione ai sensi del nuovo art. 580 c.p.c..

n.b.: il consenso al rinvio della vendita dev'essere **incondizionato**; se l'offerente consente al rinvio a condizione di poter ritirare la cauzione, ciò equivale a dissenso.

V. Conversione del pignoramento (art. 495 c.p.c.)

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

Secondo l'orientamento della Sezione la norma s'applica immediatamente a tutte le procedure esecutive, anche anteriori alla data di entrata in vigore della legge.

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

VI. Mancata comparizione dei creditori (art. 631 c.p.c.)

Come già s'è detto sopra, il giorno dell'incanto è fissato anche per la comparizione delle parti ai fini dell'adozione dei provvedimenti successivi alla **diserzione** dell'incanto.

Se nessuno dei creditori con titolo compare, si provvederà come segue:

a) il delegato **redige un verbale** in cui dà atto della mancata comparizione di tutti i creditori con titolo e restituisce il fascicolo al G.E. (con **nota delle proprie competenze** ai fini della liquidazione in caso di estinzione);

b) il G.E. fissa la seconda udienza ex art. 631 c.p.c., di cui il cancelliere dà comunicazione alle parti;

c) se le parti compaiono e la procedura deve proseguire, il fascicolo viene restituito al delegato; se nessuna delle parti compare anche alla seconda udienza, il G.E. dichiara estinto il processo e provvede agli adempimenti conseguenti (compresa la liquidazione della parcella).

n.b.: come già s'è detto sopra, il creditore **non può impedire** la vendita non comparendo davanti al delegato in occasione della vendita: il delegato quindi **deve obbligatoriamente procedere con le operazioni di vendita.**

VII. Opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi

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

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

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

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

18. Fase di trasferimento del bene

I. Versamento del prezzo e delle spese di trasferimento

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

Il termine per il versamento del residuo prezzo varia secondo le specie di vendita.

Le modalità di versamento del residuo prezzo sono quelle stesse previste per la cauzione: assegni circolari non trasferibili intestati al delegato.

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

n.b.: la riforma ha soppresso la norma (art. 580 c.p.c.) che onerava il partecipante all'incanto di versare - unitamente alla cauzione - un'ulteriore somma a titolo di "fondo spese". La *ratio legis* si collega alla condivisibile **opportunità** di limitare gli oneri finanziari a carico dell'interessato ai fini della **mera** partecipazione alla vendita, nel convincimento che ciò possa implicare un sensibile ampliamento della cerchia degli offerenti.

c) Inoltre, l'avviso di vendita deve contenere l'indicazione che le **spese di cancellazione** delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio (ovviamente suscettibili di cancellazione: trascrizione del pignoramento, della sentenza di fallimento, del sequestro conservativo e iscrizione dell'ipoteca e non altre) restano definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

Rientrano nella nozione di "spese di cancellazione" sia i compensi erogati al professionista per tale attività, sia le spese vive.

II. Versamento del prezzo al creditore fondiario (art. 41 T.U.B.): indicazioni operative

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

È inoltre in facoltà dell'aggiudicatario subentrare nel mutuo fondiario per le rate ancora a scadere, a condizione che paghi alla banca creditrice l'ammontare del credito per rate scadute, interessi e spese (questa facoltà non risulta essere mai stata esercitata: nell'eventualità il delegato potrà fare ricorso ex art. 591-ter al giudice perché si pronunci in proposito).

b) Nei casi di mutuo fondiario, l'avviso di vendita (senza incanto o con incanto) deve riportare una **clausola aggiuntiva** di questo tenore:

"Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonchè indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine di giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese".

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

Se la memoria di precisazione del credito viene depositata, rientra nei **doveri** del delegato darne copia all'aggiudicatario affinché questi possa versare direttamente al creditore fondiario, **fino a concorrenza del residuo prezzo**, la parte corrispondente al credito della banca.

L'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la parte di competenza della banca va ovviamente versata a mani del delegato e, in ogni caso, l'aggiudicatario deve consegnare al delegato la **quietanza di pagamento** rilasciatagli dal creditore fondiario.

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

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

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

III. Assunzione del debito ipotecario (art. 508 c.p.c.)

Quest'ipotesi è assai rara nella pratica: ove si presentasse il caso il delegato può ricorrere al G.E. perché fornisca maggiori ragguagli.

In sintesi.

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

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

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

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

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

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

IV. Limitazione del versamento del prezzo da parte del creditore ipotecario (art. 585 c.p.c.)

L'ipotesi è ancora più rara di quella precedente.

In sintesi.

a) Il creditore ipotecario che sia anche aggiudicatario dell'immobile può chiedere di essere autorizzato a **limitare il versamento del prezzo** alla sola parte occorrente a soddisfare le spese e i creditori che potranno risultare capienti, cioè in grado pari o superiore a quello dell'aggiudicatario.

In sostanza, il creditore ipotecario-aggiudicatario può chiedere e ottenere la **compensazione del debito di pagare il prezzo** di aggiudicazione per la parte in cui egli ha diritto ad essere collocato nel futuro piano di riparto.

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

V. Decadenza dell'aggiudicatario e fissazione di nuovo incanto

a) Se il prezzo di vendita non è versato nel termine assegnato (è versato solo in parte oppure in ritardo) il delegato ne dà tempestivo avviso al giudice trasmettendogli il fascicolo.

Il G.E. dichiara con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione.

b) Il decreto viene comunicato alle parti dal cancelliere e, a seguito di ciò, il fascicolo dell'esecuzione è restituito al professionista delegato.

Il delegato provvede a redigere un nuovo avviso di vendita, **necessariamente** nella forma dell'**incanto** e alle relative comunicazioni e notifiche.

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

VI. Il decreto di trasferimento

a) **Parti del trasferimento:** esecutato e aggiudicatario devono essere indicati con le generalità complete.

- Per le persone fisiche: nome cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale se coniugati e/o della libertà di stato (quest'ultimo dato, per l'esecutato, può essere ricavato dal titolo di acquisto dell'immobile).

- Per le società ed altri enti: denominazione o ragione sociale, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese e codice fiscale. Per le sole società semplici (associazioni non riconosciute e comitati) l'art. 2659 c.c. prescrive l'indicazione - oltre ai dati identificativi dell'ente - anche le generalità delle persone che rappresentano la società secondo le norme regolatrici.

Se gli esecutati o gli aggiudicatari sono più, il decreto di trasferimento deve contenere l'esatta indicazione della quota e/o dei diritti loro spettanti (es.: usufrutto, nuda proprietà etc.). Si noti che è possibile che in un'unica procedura sia pignorata cumulativamente una pluralità di beni appartenenti in proprietà esclusiva a diversi esecutati: in tale ipotesi, il decreto di trasferimento deve ovviamente indicare quale "parte a carico" il solo soggetto proprietario e non altri.

Ha dato luogo ad alcune questioni il caso di **morte dell'esecutato** in corso di processo esecutivo: secondo l'orientamento della Sezione - condiviso dal notariato - il decreto di trasferimento deve indicare quale "parte a carico" il defunto e non il suo successore. Egualmente è a dirsi nel caso in cui l'aggiudicatario defunga dopo aver versato il prezzo.

b) **Descrizione dell'immobile:** è la stessa dell'avviso di vendita, compresi (**obbligatoriamente**, ai fini della completezza dell'atto e della sua trascrivibilità) i dati catastali e confini.

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

Se le **irregolarità edilizie** sono di tale gravità da dare luogo alla possibile incommerciabilità dell'immobile (carenza del titolo originario in forza del quale il fabbricato è stato costruito, totale difformità tra l'opera assentita e quella realizzata etc.), il decreto di trasferimento deve recare la menzione della facoltà di fare istanza di sanatoria dell'abuso edilizio - prevista dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n.47.

Al riguardo il decreto di trasferimento può contenere la seguente **menzione:** "*L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e all'art.40 sesto comma della Legge 28 febbraio 1985 n.47*".

c) Se l'immobile venduto è un **terreno**, al decreto di trasferimento dev'essere **obbligatoriamente allegato** il certificato di destinazione urbanistica, "quale risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale" (art. 591-bis nuovo testo).

Il che vale a dire che il certificato di destinazione urbanistica **può e deve essere allegato anche se ormai scaduto** (risalente oltre un anno dalla data del deposito) senza onerare la procedura del costo di acquisizione di un nuovo certificato aggiornato.

d) Le **formalità pregiudizievoli** di cui deve il decreto deve ordinare la cancellazione sono soltanto queste: 1- trascrizione dei pignoramenti che colpiscono l'immobile (**anche successivi al primo, purché riuniti**); 2- trascrizione dei sequestri conservativi, convertiti in pignoramento oppure no; 3- trascrizione della sentenza di fallimento; 4- iscrizioni ipotecarie, **sia anteriori sia successive al pignoramento**.

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

Ai fini della cancellazione, dal decreto di trasferimento devono risultare i dati che seguono: 1- Conservatoria presso cui la formalità è pubblicata (Torino 1, Torino 2, Susa); 2- tipo di formalità; 3- data di esecuzione della formalità; 4- numeri di Registro Generale (R.G.) e di Registro Particolare (R.P.); 5- indicazione del soggetto a favore del quale e a carico del quale la formalità è stata presa.

Es.: pignoramento trascritto in data ... nn. .../... a favore di ... e a carico di ...

n.b.: è possibile che una determinata formalità (pignoramento, ipoteca etc.) colpisca cumulativamente più immobili, di cui alcuni venduti col decreto di trasferimento e altri no. Ovviamente il decreto di trasferimento non può che ordinare la cancellazione della formalità nei limiti in cui essa colpisce l'immobile trasferito e i diritti di pertinenza dell'esecutato. Al riguardo è assolutamente **opportuna** l'adozione della formula: "... *limitatamente agli immobili trasferiti e ai diritti di proprietà dell'esecutato* ...".

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

VII. Versamento del prezzo mediante finanziamento ipotecario (art. 585 c.p.c.)

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

La norma intende favorire il ricorso al credito nelle aste giudiziali nel convincimento che ciò possa portare a un ampliamento della cerchia dei partecipanti alle aste e aprire questo mercato al grosso pubblico, che normalmente non ha disponibilità liquide adeguate, né altri cespiti da concedere in garanzia, e risolve in modo lineare un problema pratico già segnalato dall'esperienza anteriore alla riforma.

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

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

La sostanza della norma consiste quindi nel prevedere, in presenza di alcuni precisi presupposti, la **contestualità tra la trascrizione del decreto di trasferimento e l'iscrizione dell'ipoteca** concessa dall'aggiudicatario al finanziatore: 1- il decreto di trasferimento **deve indicare il contratto di finanziamento** a condizione che esso preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita; 2- all'enunciazione contenuta nel decreto segue il **divieto per il conservatore** dei registri immobiliari di "eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata".

Le indicazioni da seguire per dare operatività alla norma sono queste.

a) Il **presupposto applicativo** della norma è che il contratto di finanziamento preveda: 1- nella clausola di versamento diretto alla procedura delle somme erogate; 2- nella concessione di ipoteca prima in grado sull'immobile oggetto di acquisto.

Il primo aspetto presuppone un finanziamento "di scopo" per l'acquisto dell'immobile e assicura il mutante (ad es. mediante un mandato irrevocabile) che la somma mutuata venga effettivamente acquisita dalla procedura esecutiva, anziché consumata o investita altrove dal mutuatario.

La disciplina non ha ovviamente ragione di applicarsi quando (n. 2) il finanziamento sia assistito da una garanzia **non ipotecaria** o da un'ipoteca concessa su un immobile **diverso** da quello in corso di acquisto.

n.b.: il "primo grado" previsto dalla norma dev'essere inteso come "primo grado sostanziale"; è possibile che sull'immobile esistano ipoteche anteriori, ma nessuna di queste è ovviamente di pregiudizio perché il decreto di trasferimento contiene l'ordine di cancellazione (v. sopra).

n.b.: il finanziamento può essere concesso da **chiunque** (banca, finanziaria, privato etc.).

b) È evidente che il contratto di finanziamento deve essere palesato alla procedura, perché diversamente il delegato non potrebbe verificare la rispondenza delle clausole contrattuali alle previsioni della norma e il decreto di trasferimento non potrebbe farne menzione. Quindi è necessario che il **contratto sia depositato in copia autentica a mani del delegato** (indicativamente: al momento del versamento del prezzo e delle spese).

c) L'ipoteca di cui si discute ha natura volontaria e trova il suo titolo nel contratto di finanziamento. **Non spetta al professionista delegato** redigere la nota di iscrizione ipotecaria, né provvedere al versamento dei tributi e diritti di conservatoria per consentire l'iscrizione dell'ipoteca.

L'uno e l'altro adempimento fanno pertanto carico al notaio che ha ricevuto o autenticato il contratto di finanziamento: al riguardo è **assolutamente opportuno** che il professionista delegato contatti il notaio rogante e si faccia rilasciare la nota di iscrizione e il relativo modello F23 al fine di avere a sue mani: 1- il titolo ipotecario; 2- la nota di iscrizione; 3- la prova dell'avvenuto versamento dei tributi.

d) Ricevuti i documenti di cui sopra, il professionista deve predisporre la minuta del decreto di trasferimento indicando una clausola di questo tenore (v. modulo n. 10): *"dato atto che l'aggiudicatario ha contratto un mutuo con ... per atto a rogito Notaio ... che, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. nel testo modificato dalla legge 14 maggio 2005 n. 80, prevede il versamento diretto alla procedura esecutiva della somma mutuata e la concessione di ipoteca prima in grado sull'immobile di cui al presente decreto, che dovrà quindi essere iscritta contestualmente alla trascrizione del presente decreto".*

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

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

f) Il delegato è **espressamente autorizzato** a consentire all'aggiudicatario di estrarre copia della documentazione ipotecaria e catastale (e/o della relazione notarile sostitutiva), nonché della perizia (peraltro disponibile anche via *internet*) al fine di agevolare l'istruttoria della pratica di finanziamento ipotecario.



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Istruzioni generali per la custodia dei beni immobili pignorati

Il professionista delegato, ove nominato custode dell'immobile pignorato, è tenuto a:

- a. entrare, entro 15 giorni dalla data di comunicazione della nomina, nel possesso dei beni oggetto del compendio pignorato, autorizzandolo a valersi della forza pubblica, nel caso in cui l'occupante facesse opposizione, o a valersi di un fabbro per la sostituzione della serratura, nel caso in cui l'immobile fosse libero;
- b. provvedere alla conservazione dell'immobile secondo i dettami del buon padre di famiglia, curando che non ne venga lesa l'integrità materiale ed effettuando gli interventi di manutenzione necessaria (previa valutazione dei creditori ed autorizzazione del Giudice, salvi i casi di assoluta urgenza);
- c. verificare la situazione di occupazione dei beni stessi, provvedendo, nel caso di accertata esistenza di un rapporto di locazione o di affitto, a depositare copia del contratto di locazione, a riscuotere i canoni (a far data dal pignoramento, se non già versati nelle mani del locatore), con deposito su libretto bancario o postale che dovrà essere aperto presso istituto di fiducia del custode, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione (eventuali rinnovi dei contratti di locazione in corso intimazioni di sfratto dovranno essere preventivamente autorizzate dal Giudice);
- d. promuovere le azioni necessarie alla conservazione dell'immobile, al pagamento dei canoni di locazione e/o al suo rilascio, qualora detenuto senza titolo o in virtù di titolo non opponibile alla procedura, previa valutazione dei creditori ed autorizzazione del Giudice;
- e. accertare, se del caso, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali anche gli acquirenti rispondono in solido con l'alienante);
- f. stabilire giorni ed ore prestabiliti per le visite di modo da potersene dare contezza nell'avviso d'asta;
- g. accompagnare i richiedenti a visitare gli immobili, curando di fissare appuntamenti differenziati per ciascuno ed adottando ogni opportuna cautela per evitare contatti tra i medesimi. Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi

sono o meno altri interessati ed in occasione delle visite dovrà essere in grado di fornire una copia integrale della perizia di stima;

- h. dare esecuzione all'ordine di liberazione degli immobili, notificando l'atto di precetto nel termine di 15 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- i. trasmettere al Giudice relazione informativa entro 60 giorni dalla data della nomina ed ulteriori relazioni di aggiornamento con cadenza semestrale dalla prima ed a fornire adeguato rendiconto di gestione al termine dell'incarico, inviando copia di tali relazioni e rendiconto anche ai creditori;
- j. inviare copia di tutta la documentazione relativa alla custodia contestualmente al deposito in Cancelleria, altresì alla Soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Ivrea, il 13 Ottobre 2010.

(I Giudici dell'Esecuzione dott.ssa Sonia Mancini, dott. Gian Luca Robaldo)



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - m dg		
00112502201 TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA		
N° 1307	DATA 5 NOV. 2010	
TRIB. E IVREA	CC	REG.
	Mag. attività	Attività
Fascicolo		Sottofascicolo

Istruzioni generali per le vendite delegate

Il professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. è tenuto :

A) ad effettuare aggiornato controllo del titolo di proprietà od altro diritto reale sottoposto a pignoramento sulla base della verifica incrociata della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto, acquisendo, se del caso, il certificato di stato civile del debitore esecutato, al fine di stabilire se i beni di cui al compendio oggetto di pignoramento ricadano nel regime di comunione legale dei coniugi.

Ove tali beni risultino in titolarità solo o anche di terzi, ai quali non consti essere stato ancora effettuato avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c., ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, ne informerà il Giudice, rimettendogli senza indugio gli atti; identicamente qualora emergano dagli atti e documenti altri creditori iscritti nei confronti dei quali sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 comma 2 c.p.c.;

B) a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni o lotti pignorati;

C) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti (vendita senza incanto) e la data del successivo (eventuale) incanto, per il caso di mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, inefficacia delle offerte o dissenso del creditore precedente a fronte di un'unica offerta;

D) a stabilire il luogo di presentazione delle offerte come da ordinanza di delega, indicando che dette offerte dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità e nei termini di cui ai vari commi dell'art. 571 c.p.c. e che la cauzione dovrà essere versata, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare intestato alla procedura ed inserito nella busta contenente l'offerta;

E) a stabilire le modalità ed a specificare il termine di 90 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, che dovrà essere effettuato su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice da aprire presso istituto di credito di fiducia del professionista delegato,

ovvero, qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, accessori e spese. Tale termine sarà di 90 giorni dall'aggiudicazione. L'eventuale residuo sarà versato al delegato - dedotta la cauzione - nello stesso termine di 90 giorni dall'aggiudicazione. A tal fine il delegato inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario;

F) a redigere un avviso di vendita contenente i dati suscettibili di interesse per gli offerenti ed effettuare la pubblicità di legge, come prevista nell'ordinanza di delega, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte

G) ad esaminare, le offerte nel giorno indicato al punto C), ottemperando - nella vendita senza incanto - alle seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci le offerte
 - pervenute oltre il termine di cui al punto B);
 - inferiori al valore dell'immobile;
 - prive di cauzione prestata con le modalità di cui al punto D);
- qualora sia presentata una sola offerta, superiore di un quinto al valore dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile, ma inferiore all'offerta di cui al trattino precedente, la stessa sarà accolta, purché non vi sia dissenso del creditore precedente;
- qualora siano presentate più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente ovvero procedere alla vendita all'incanto;

H) a redigere il verbale relativo alle operazioni compiute;

I) a predisporre il decreto di trasferimento, facendolo proprio mediante sottoscrizione in calce all'attestazione di conformità alle risultanze della documentazione ipocatastale e della relazione di stima, e comunicandolo al Giudice, entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, corredato dell'avviso di vendita, della prova della pubblicità, della copia del conto con registrazione delle operazioni e del verbale delle operazioni compiute,

oppure, se del caso, a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo o anche solo delle spese di trasferimento;

J) ad eseguire, entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del Giudice, le formalità di cui all'art. 591 *bis* comma 2 numero 5 c.p.c.;

K) a prelevare dal conto corrente le somme necessarie per il pagamento delle imposte, la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (in quanto spese a carico dell'aggiudicatario), restituendo all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato e quanto effettivamente pagato;

L) ad invitare, entro il predetto termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del Giudice, i creditori, ivi compreso l'eventuale creditore fondiario, a depositare, nei 45 giorni successivi, dettagliate e documentate note di precisazione dei crediti rispettivamente da ciascuno vantati sino all'attualità secondo il modello di cui all'allegato 1. Nei 20 giorni dalla scadenza del termine assegnato come sopra ai creditori, il delegato avrà a redigere e comunicare loro il progetto di distribuzione, contenente la graduazione di tutti gli aventi titolo (in difetto di tali note di precisazione, il credito dovrà intendersi precisato come negli atti introduttivi dell'azione esecutiva, ossia precetto od intervento, con salvezza degli accessori, da calcolarsi nel rispetto delle norme di diritto sostanziale di volta in volta applicabili).

Nella redazione del piano di riparto, il delegato è tenuto a verificare (avvalendosi di appositi software per la redazione delle note spese giudiziarie) la congruità delle spese indicate nelle note di precisazione del credito, in relazione alla tariffa professionale vigente; in particolare, alla voce "diritti" saranno liquidate tutte e soltanto le attività effettivamente svolte dal difensore come previste dal tariffario; alla voce "onorari" sarà liquidato un importo intermedio fra il minimo ed il massimo della tariffa, alla voce "anticipazioni" le spese non imponibili purchè adeguatamente documentate (con particolare attenzione alle spese per la pubblicità).

La comunicazione del progetto di distribuzione ai creditori dovrà altresì contenere l'invito ai medesimi di far pervenire, nei 10 giorni successivi, dichiarazione di approvazione ovvero indicazione delle ragioni di dissenso; in tale ultimo caso, il delegato nei successivi 10 giorni confermerà o modificherà il progetto di distribuzione; i creditori, nei successivi 5 giorni dalla comunicazione, avranno a manifestare la loro eventuale approvazione ovvero il loro perdurante dissenso.

Ove non siano manifestate ragioni di dissenso, ovvero, nel caso contrario, scaduto il termine indicato da ultimo, il delegato avrà cura di trasmettere al Giudice, nei 5 giorni successivi, il progetto di distribuzione unitamente alle note di precisazione del credito, alle dichiarazioni di approvazione ovvero di dissenso ed al dettaglio delle spese, anche già prelevate, e degli onorari (con fascicolazione di tutti gli allegati secondo un unico indice ordinato per generalità o ragione sociale dei creditori);

M) ad effettuare i pagamenti delle singole quote non appena il Giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto;

N) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 comma 1 c.p.c.;

O) ad attendere a quanto previsto dall'art. 584 comma 3 c.p.c. circa le offerte dopo l'incanto e dall'art. 585 comma 2 c.p.c. circa il versamento del prezzo;

P) a disporre ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, come già stabilito al punto F);

Q) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 comma 1 c.p.c.;

R) a redigere il verbale relativo alle operazioni compiute con i contenuti previsti dall'art. 591 *bis* comma 4 c.p.c., osservando per l'ulteriore attività quanto statuito nei punti da I) ad M);

S) ad attendere a quanto previsto dagli artt. 588 e 589 c.p.c. circa eventuali istanze di assegnazione per il caso in cui la vendita all'incanto non abbia luogo.

Difettando istanze di assegnazione, il delegato procede a vendita senza incanto ad un prezzo inferiore di non oltre 1/4 rispetto a quello di cui al primo esperimento senza incanto, secondo le modalità di cui ai punti da B) ad M) e, se l'esito dovesse essere infruttuoso, alla vendita all'incanto, al medesimo prezzo ribassato.

Se l'esito dovesse essere ancora infruttuoso, il delegato procede ad ulteriore vendita senza incanto ad un prezzo inferiore di non oltre 1/4 rispetto a quello di cui al precedente esperimento e, se l'esito dovesse essere infruttuoso, alla vendita all'incanto;

Ulteriori ribassi saranno consentiti in misura non superiore al quarto ed a condizione che il prezzo base non risulti inferiore ad 1/3 rispetto a quello del primo esperimento di vendita, salvo espressa autorizzazione del Giudice.

Qualora non si pervenga alla vendita od all'assegnazione nel termine di 24 mesi, il delegato rimetterà il fascicolo al Giudice.

In ogni caso, si segnala che i termini assegnati sono sospesi per il periodo dal 1° agosto al 15 settembre di ogni anno e che le operazioni di vendita non potranno in alcun caso essere rinviate od altrimenti procrastinate senza autorizzazione del Giudice.

Ivrea, il 28 Ottobre 2010

(I Giudici dell'Esecuzione dott.ssa Sonia Mancini, dott. Gian Luca Robaldo)



TRIBUNALE DI IVREA
DEPOSITARIO IN CARICHI E TENA

5/XI/2010

Il Canc. 

Anna TAVARILLO



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

14/X/2010

IL CANCELLIERE

Anna TAVERRITI

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Istruzioni generali per le vendite delegate/
Allegato 1 : "Modello di nota di precisazione del credito"**

N. _____ R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

NOTA DI PRECISAZIONE DEL CREDITO

Il creditore procedente/intervenuto con titolo/intervenuto senza titolo
così precisa il proprio credito:

**A — CAPITALE, INTERESSI E SPESE LEGALI
SINO AL PRECETTO O ATTO DI INTERVENTO**

1. Credito indicato in precetto (o intervento) in data _____ di
€ _____

di cui capitale		
di cui interessi già calcolati sino alla data del		
di cui IVA		
di cui contributi CPA FINO AL PRECETTO OD INTERVENTO		
di cui spese legali imponibili FINO AL PRECETTO OD INTERVENTO		
di cui anticipazioni SINO AL PRECETTO OD INTERVENTO		

B— INTERESSI, RIVALUTAZIONE E ACCONTI IN CORSO DI PROCEDURA

2. Acconti direttamente percepiti (escluso versamento del quinto):

Data	Importo	Data	Importo	Data	Importo

Gli acconti sono da imputare:

- Prima agli interessi
- Prima al capitale
- Proporzionalmente

3. Interessi

- al tasso LEGALE (art. 1284 c.c.) sino al saldo (non è necessario indicarli analiticamente)
- al tasso CONVENZIONALE da calcolarsi ai seguenti tassi e sui seguenti importi:

Capitale	Data iniziale	Data finale	tasso	Capitale	Data iniziale	Data finale	tasso

- Sul capitale puro
- Sul capitale rivalutato

- Sul capitale via via rivalutato ogni _____ mesi
- Con capitalizzazione degli interessi via via maturati ogni _____ mesi
- Rivalutazione
- Danni da svalutazione (solo se previsti dal titolo) su euro/lire _____

**C— SPESE LEGALI MATURATE IN CORSO DI PROCEDURA
(DOPO IL PRECETTO O L'INTERVENTO)**

Anticipaz. non soggette ad IVA (bolli, spese documentate da ricevuta o fattura, diritti di cancelleria):	<input type="checkbox"/> Oltre compensi perito: _____ <input type="checkbox"/> Oltre compensi cust.: _____
Spese imponibili (escluso forfaitarie):	<input type="checkbox"/> Oltre compensi Ivg: _____
Diritti:	<input type="checkbox"/> Oltre spese forfaitarie 12,5
Onorari:	<input type="checkbox"/> Con distrazione delle competenze

4. Parametri per la liquidazione delle spese legali (se omissi verrà liquidato il minimo, comprensivo anche di Iva):

- Creditore precedente
- Creditore pignorante ma non precedente
- Intervenuto con titolo Intervenuto senza titolo

N. ordinanze di vendita: _____
 N. ulteriori atti di intervento: _____
 N. udienze svolte: _____
 N. immobili pignorati: _____
 N. creditori iscritti: _____

Data _____

Firma _____

TRIBUNALE ORDINARIO di IVREA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Note operative per le operazioni di vendita delegata

ERRATA CORRIGE

Si apportano le seguenti correzioni alle Note operative per le operazioni di vendita delegata:

alle pagg. 8 e 9, i par. 2 e 3 sono sostituiti dai seguenti:

"2. Avviso di vendita senza incanto

Oltre ai dati comuni alle due specie di vendita, dall'avviso devono risultare necessariamente i seguenti dati :

- a) Condizioni generali della vendita senza incanto valide per tutte le esecuzioni delegate dal Tribunale di Ivrea
- b) Termine ultimo per il deposito delle offerte in busta chiusa, che deve essere fissato non prima di 90 giorni e non oltre 120 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega (ad es.: se l'ordinanza di delega è comunicata l'1.10.2010 il termine di presentazione delle offerte deve scadere in un giorno compreso nell'intervallo tra il 30.12.2010 e il 29.1.2011)
- c) Luogo, giorno e ora fissati per l'udienza di apertura delle buste e per l'eventuale gara. Il giorno è, obbligatoriamente, quello successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte. Il luogo, naturalmente, è quello indicato nell'ordinanza di delega.

3. Condizioni generali della vendita senza incanto

Benché la legge, in linea di massima, lasci l'offerente libero di indicare il tempo di pagamento del prezzo, si prescrive che di fissare un termine non superiore a tre mesi dall'aggiudicazione. Sono possibili eventuali deroghe - con la previsione di tempi più ampi - soltanto nel caso in cui l'immobile in vendita sia un complesso di eccezionale valore economico e in ogni caso previa autorizzazione del G.E.

L'ammontare della cauzione dev'essere fissato nell'avviso di vendita in una misura non inferiore al 10% del prezzo individualmente offerto dall'interessato. Nella busta chiusa, oltre all'offerta e alla documentazione comprovante l'identità dell'offerente deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura per un importo pari a quello della cauzione."

a pag. 29, la lett. c) del par. 2 è sostituita dalla seguente:

"2. Versamento del prezzo al creditore fondiario (art. 41 T.U.B.): indicazioni operative

- a) [omissis];
- b) [omissis];
- c) Avvenuta l'aggiudicazione, il delegato avrà facoltà di assegnare un breve termine - in genere di dodici/quindici giorni - al creditore fondiario per depositare nel suo studio una memoria di precisazione del credito con nota spese (e relativi documenti giustificativi).

[omissis]

Ivrea, 28 ottobre 2010



TRIBUNALE DI IVREA
DEPOSITARIO IN CAUSA

5 settembre 2010

Il Cancelliere
Anna TAVERNIERI



TRIBUNALE ORDINARIO di IVREA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Note operative per le operazioni di vendita delegata

ERRATA CORRIGE

Si apportano le seguenti correzioni alle Note operative per le operazioni di vendita delegata:

alle pagg: 8 e 9, i par. 2 e 3 sono sostituiti dai seguenti:

"2. Avviso di vendita senza incanto

Oltre ai dati comuni alle due specie di vendita, dall'avviso devono risultare necessariamente i seguenti dati :

- a) Condizioni generali della vendita senza incanto valide per tutte le esecuzioni delegate dal Tribunale di Ivrea
- b) Termine ultimo per il deposito delle offerte in busta chiusa, che deve essere fissato non prima di 90 giorni e non oltre 120 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega (ad es.: se l'ordinanza di delega è comunicata l'1.10.2010 il termine di presentazione delle offerte deve scadere in un giorno compreso nell'intervallo tra il 30.12.2010 e il 29.1.2011)
- c) Luogo, giorno e ora fissati per l'udienza di apertura delle buste e per l'eventuale gara. Il giorno è, obbligatoriamente, quello successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte. Il luogo, naturalmente, è quello indicato nell'ordinanza di delega.

3. Condizioni generali della vendita senza incanto

Benché la legge, in linea di massima, lasci l'offerente libero di indicare il tempo di pagamento del prezzo, si prescrive che di fissare un termine non superiore a tre mesi dall'aggiudicazione. Sono possibili eventuali deroghe - con la previsione di tempi più ampi - soltanto nel caso in cui l'immobile in vendita sia un complesso di eccezionale valore economico e in ogni caso previa autorizzazione del G.E.

L'ammontare della cauzione dev'essere fissato nell'avviso di vendita in una misura non inferiore al 10% del prezzo individualmente offerto dall'interessato. Nella busta chiusa, oltre all'offerta e alla documentazione comprovante l'identità dell'offerente deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura per un importo pari a quello della cauzione."

a pag. 29, la lett. c) del par. 2 è sostituita dalla seguente:

"2. Versamento del prezzo al creditore fondiario (art. 41 T.U.B.): indicazioni operative

- a) [omissis];
- b) [omissis];
- c) Avvenuta l'aggiudicazione, il delegato avrà facoltà di assegnare un breve termine - in genere di dodici/quindici giorni - al creditore fondiario per depositare nel suo studio una memoria di precisazione del credito con nota spese (e relativi documenti giustificativi).

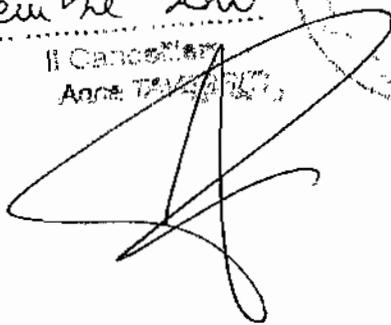
[omissis]

Ivrea, 28 ottobre 2010



5 settembre 2010

Il Cancelliere
Agnese T...





**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

A tutti i delegati alle operazioni di vendita
di cui all'art. 179 ter disp. att c.p.c.

**Circolare in materia di liquidazione delle spese legali nell'ambito
del progetto di distribuzione; D.M. 55 del 10.03.2014**

Come, certamente, Vi sarà noto, in data 02.04.2014 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.M. n. 55 del 10.03.2014 avente ad oggetto la nuova *"determinazione dei parametri per la liquidazione dei compensi per la professione forense"*.

L'art. 28 del predetto decreto, quanto alla disciplina transitoria, ha previsto espressamente che *"le disposizioni di cui al presente decreto si applicano alle liquidazioni successive all'entrata in vigore"* (03.04.2014).

Posto ciò, si chiede, cortesemente, ai delegati, in sede di predisposizione del progetto di distribuzione, di inserire le spese legali richieste dai creditori ex art. 2770 c.c., nei limiti dei valori medi ivi previsti (art. 4 comma 1 d.m. 55/14) aumentati del 30%, facendo salva la possibilità di aumento in percentuale maggiore in ragione di una procedura esecutiva di comprovata complessità. In tal caso, il Delegato Vorrà sottoporre la questione al Giudice dell'esecuzione, prima di inserire la voce nel progetto ex art. 596 c.p.c.

A titolo meramente esemplificativo: creditore precedente che abbia curato la procedura esecutiva dall'atto di precetto, cui ha fatto seguito la notificazione dell'atto di pignoramento, sino all'aggiudicazione del compendio pignorato; esecuzione promossa per la somma di € 120.000,00 (somma da prendere in considerazione per l'individuazione dello scaglione di riferimento; scaglione da € 52.000,00 ad € 260.000,00; atto di precetto € 405,00; per la fase esecutiva € 1.365,00 + € 935,00, aumentato del 30%, per un totale di € 2.990,00; precetto + fase esecutiva

= € 3.395,00, al quale deve aggiungersi il 15% a titolo di rimborso forfetario ai sensi dell'art. 2 comma 2 del D.M. n. 55/2014; somma complessiva € 3.904,25, oltre IVA e cpa; tale somma dovrà essere inserita nel progetto di distribuzione, riducendo sino a tale importo le eventuali note spese presentate dai creditori precedenti.

Laddove le spese legali facciano riferimento ad una attività professionale interamente definita nella vigenza della precedente normativa, ed in particolare del D.M. 140/2012, il quale come stabilito dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. Sez. Un. 17405-6/2012, Cass. nn. 18473/2012,) trova applicazione anche nelle procedure pendenti alla data della sua entrata in vigore, salvo che l'attività del legale non sia già esaurita al momento della caducazione delle precedenti tariffe il 23/7/2012, gli emolumenti dovranno essere riconosciuti ed inseriti nella bozza del progetto di distribuzione, facendo applicazione dei valori medi previsti dalla tabella ivi allegata, aumentati nella percentuale del 20%.

Si pregano i Signori delegati di Volersi attendere ai criteri di liquidazione sin qui evidenziati, avendo cura di segnalare procedure esecutive i cui progetti di distribuzione, in corso di approvazione, contengano voci per compensi professionali che si discostano sensibilmente da quanto ricordato.

Grato per l'attenzione che Vorrete riservare alla presente, ed a completa disposizione per ogni opportuno chiarimento, l'occasione è gradita per porgere i migliori saluti.

Si comunichi a tutti i delegati.

Ivrea, 08.04.2014

Il Giudice dell'esecuzione

Dot. Augusto Salustri

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

08 APR. 2014

IL CANCELLIERE

12 Torino