

19 GIU. 2024



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ISTRUZIONI GENERALI PER I DELEGATI ALLE VENDITE IMMOBILIARI

1. L'attività di controllo preliminare all'udienza ex art. 569 c.p.c.

Una volta ricevuto l'incarico con comunicazione della cancelleria, il delegato provvederà a richiedere la visibilità del fascicolo telematico allo scopo di acquisire copia della documentazione depositata dal precedente (titolo, precetto, pignoramento, istanza di vendita, documentazione ipocatastale).

In particolare, tenendo conto del vademecum allegato, il delegato controlla:

- la regolarità della documentazione ex art. 567 c.p.c., la continuità delle trascrizioni e la provenienza del bene;
- la titolarità in capo al debitore esecutato dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva. Nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati ed effettiva consistenza degli stessi, informa subito il G.E.;
- il regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto e all'attualità, al fine di verificare se si tratta di acquisto in comunione legale dei beni;

- la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non eseguiti (regolarità degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.).

Qualora la documentazione ipocatastale sia carente (anche in relazione ai predetti profili), il delegato provvede a compilare la richiesta ex art. 567/3 c.p.c. (v. nei modelli allegati) e a trasmetterla alla cancelleria, via e-mail, affinché sia notificata al creditore procedente. Quindi, verifica la documentazione integrativa che il procedente deposita.

All'esito, anche qualora non vi sia alcuna criticità, il delegato provvede a depositare brevissima nota con cui darà atto di avere effettuato il controllo, specificando solo le eventuali irregolarità/carenze non risolte.

2. L'attività di controllo preliminare all'avviso di vendita.

Prima della redazione dell'avviso di vendita, il professionista delegato effettua un controllo generale sulla documentazione del fascicolo e sulla regolarità dell'attività sin ad allora eseguita.

In particolare, tenendo conto del vademecum allegato, il delegato controlla:

- lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistico allegato alla relazione estimativa e le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della Legge n. 47/1985 e successive modifiche;
- la correttezza - formale e sostanziale - della perizia di stima depositata dall'esperto stimatore (ad esempio, se sono state indicate correttamente le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in

relazione allo stato dei luoghi, se vi sono incongruenze nella identificazione catastale degli immobili).

In questa attività, il delegato cerca un'interlocuzione deformalizzata con l'esperto stimatore, confrontandosi eventualmente anche con il Custode, e, solo qualora il problema non sia così risolvibile, segnala la questione al G.E.

Dopo la ricezione dell'incarico, il professionista chiede ad Astalegale.net il rilascio - qualora non già avvenuto - delle credenziali per accedere al software gestionale Genius Esecuzioni e prende celermente contatto con la Banca depositaria del conto corrente della procedura; se richiesto, trasmette copia della delega.

3. Modalità operative per la pubblicità immobiliare

Il professionista delegato dovrà provvedere:

- a formare l'avviso di vendita **entro 40 giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita. La prenotazione dell'aula virtuale dovrà essere effettuata dal delegato mediante il calendario delle vendite disponibile dal BackOffice del sito www.ivgreggioemilia.it, dopo aver effettuato l'accesso con le proprie credenziali; la data prenotata è inserita nell'avviso di vendita. Per la redazione, il delegato utilizzerà il modello allegato;**
- a pubblicare l'avviso nel fascicolo telematico, a mezzo SIECIC o SICID, **almeno 60 giorni prima della data del primo esperimento di vendita, al fine di consentire ad IVG la regolare esecuzione degli adempimenti pubblicitari, e a comunicare ad IVG l'avvenuta pubblicazione nel fascicolo telematico.**

Nel predetto avviso dovrà essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- evidenziato che:

a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

b) è stata (o meno) regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

d) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

e) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul PVP e sul sito <https://ivgreggioemilia.it/>.

- evidenziato - dopo attenta interlocuzione con il Custode giudiziario - lo stato di occupazione dell'immobile staggito.

In particolare,

a) se l'immobile sarà libero al decreto di trasferimento;

b) che l'immobile è abitato dal debitore e la liberazione dell'immobile sarà attuata dal Custode, a seguito di richiesta dell'aggiudicatario ovvero salvo espresso esonero;

b) l'immobile è gravato da locazione opponibile all'aggiudicatario.

4. Le operazioni di vendita

Prima di ogni esperimento di vendita, il delegato dovrà:

- coordinarsi con il gestore della vendita telematica, il Custode giudiziario ed IVG per l'organizzazione della vendita e dei rispettivi adempimenti affidati;

- verificare il fascicolo telematico della procedura al fine di accertare che non vi siano circostanze ostative alla vendita o che impongano di rinviare le operazioni di gara (ad

es., deposito di istanze di sospensione o di rinuncia agli atti; provvedimenti di sospensione o estinzione; opposizioni con richiesta di sospensione);

- in virtù dei principi espressi dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 9479/2023, verificare: 1) se vi sono creditori costituiti nelle procedure delegate che vantino decreto ingiuntivo non opposto, quale titolo esecutivo; 2) se il decreto ingiuntivo appaia, ad un esame anche sommario, essere stato emesso nei confronti di consumatore. In caso di delibazione positiva o, comunque, di dubbio, provvederà a segnalare tempestivamente la procedura al G.E., comunque prima di procedere all'apertura delle buste.

Il giorno della vendita il delegato provvederà:

- ad acquisire estratto conto aggiornato del conto della procedura, al fine di controllare la regolarità delle cauzioni;
- alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.).
- all'esame delle offerte pervenute e delle ricevute allegate dei versamenti sul c/c della procedura; a richiesta del gestore della vendita telematica, il delegato attesta la regolarità delle offerte pervenute a mezzo PVP;
- a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a legge o a quanto disposto nell'ordinanza di vendita;
- all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel luogo, giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione qualora ne ricorrano i presupposti;
- a redigere il verbale dell'apertura delle buste, depositandone copia **entro 2 giorni** nel fascicolo telematico dell'esecuzione;

- a verbalizzare l'approvazione o le eventuali opposizioni delle parti al rendiconto del Custode (in caso di opposizioni, rimetterà al Giudice dell'Esecuzione ogni decisione a riguardo);

- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al G.E.;

- a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari a mezzo di bonifico bancario in favore dello stesso conto corrente dal quale è stata versata la cauzione (con eventuali spese di restituzione a carico dell'offerente), senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o autorizzazione del G.E., inviando alla Banca richiesta di restituzione entro 5 giorni dall'apertura delle buste;

- a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

- in caso di aggiudicazione, comunicherà l'esito all'esperto stimatore e al Custode giudiziario (qualora non presente all'esperimento di vendita).

Il delegato, in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base stabilito nell'ordinanza di vendita, non ritenendosi di disporre l'incanto ex art. 576 c.p.c., dovrà provvedere:

- a determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base della vendita senza incanto in misura inferiore (sino ad un quarto);

- a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno

successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c. Per individuare la data, si utilizzerà sempre il sistema di prenotazione mediante il calendario delle vendite disponibile dal BackOffice del sito www.ivgreggioemilia.it,

- a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (da effettuare tramite l'I.V.G. di Reggio Emilia secondo lo standard dell'Ufficio);

- ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega;

- in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo-base già ribassato, a determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore (sino ad un quarto);

- a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c. Per individuare la data, utilizzerà sempre il sistema di prenotazione mediante il calendario delle vendite disponibile dal BackOffice del sito www.ivgreggioemilia.it,

- a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (da effettuare tramite l'I.V.G. di Reggio Emilia secondo lo standard dell'Ufficio) e ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 30 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul libretto della procedura;

- ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega;
- a rimettere gli atti al G.E. in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita.

5. Aggiudicazione del compendio pignorato

In caso di aggiudicazione il delegato provvederà:

- a comunicare all'aggiudicatario, al massimo entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle somme da versare sul conto corrente per imposte e compensi.
L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c intestato alla procedura il residuo prezzo, gli oneri fiscali e tributari, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale, né a proroga);
- a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, la ricevuta bancaria del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- a richiedere i documenti necessari per l'emissione del decreto di trasferimento (dichiarazioni fiscali, dichiarazione scritta - resa dall'aggiudicatario nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - con cui fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, etc.);

- a curare le ulteriori richieste/informative (ad esempio informativa in materia di protezione dei dati personali; informazioni in merito al regime patrimoniale, nell'ipotesi di persona coniugata; eventuale richiesta, da parte dell'aggiudicatario, di essere nominato custode dell'immobile);
- a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- a procedere all'assegnazione nei casi previsti dagli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- in caso di aggiudicazione per persona da nominare, a ricevere la dichiarazione scritta di nomina della persona per cui è stata fatta l'offerta ovvero a redigere processo verbale di ricezione della dichiarazione, che verrà sottoscritto dal dichiarante, nonché la procura (se non già depositata antecedentemente all'aggiudicazione); a ricevere la dichiarazione di volere profittare dell'assegnazione ex art. 590-bis c.p.c.;
- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario, a procedere al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi notarili, delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese

legali del precedente qualora diverso dal fondiario), ad accantonare le somme necessarie per le predette spese e - tenendo conto del vademecum depositato il 10 settembre 2021 - ad emettere telematicamente ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario, con contestuale mandato di pagamento per la Banca depositaria;

- ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

6. Emissione del decreto di trasferimento

Preliminarmente, il delegato dovrà confrontarsi con il Custode Giudiziario riguardo la possibilità di emettere il decreto di trasferimento in base allo stato di occupazione dell'immobile e alla conclusione delle eventuali attività.

Quindi, il delegato predispone la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio al G.E. per l'emanazione. In via sperimentale, il delegato può depositare nel fascicolo telematico la bozza del decreto di trasferimento, con i relativi allegati, con la precisazione che quanto deve essere sottoscritto dal G.E. deve essere depositato in formato editabile.

Se il versamento del prezzo è avvenuto 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, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo,

pignoramenti immobiliari, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il delegato richiederà;
- liquidazione delle imposte e delle spese necessarie per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti;
- bozza di mandato per il pagamento delle suddette imposte e spese;
- bozza dell'ordine di liberazione, in caso di immobile abitato dall'esecutato ex art. 569 c.p.c.

Il decreto di trasferimento verrà firmato dal G.E.; successivamente, dovranno essere chiesti alla cancelleria i numeri di repertorio e cronologico.

Quindi, il delegato:

- esegue le formalità di registrazione, trascrizione con voltura automatica (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3 c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni

trascrizione pregiudizievole, conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami. La cancelleria è esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 *bis* comma 2 n. 5 c.p.c.;

- trasmette all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento, completa dei dati di registrazione;

- si occupa di ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene, anche ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.

All'esito, il delegato formula nota di liquidazione del compenso (dettagliando anche la parte di compenso a carico dell'aggiudicatario) ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227. Una volta liquidato il compenso, il delegato restituisce all'aggiudicatario le somme residue eccedenti.

Quando gli incombenti derivanti dall'emissione del decreto di trasferimento stanno per concludersi, il delegato richiede al G.E. via e-mail l'indicazione del nominativo di uno o più esperti contabili e delle date di udienza, al fine di predisporre la delega per la predisposizione del progetto di distribuzione.

7. Rapporti riepilogativi

Per la redazione del rapporto riepilogativo il delegato utilizzerà il modello allegato e, comunque, il format presente nel software Genius Esecuzioni.

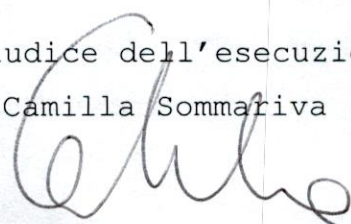
Per le procedure instaurate (= data di notifica del pignoramento) fino al 28.2.23, ai sensi dell'art. 16 bis D.L. n. 179/2012 conv. con modificazioni nella L. n. 221/2012,

comma 9 sexies: entro 30 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega, il delegato deve depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. In esso, dovranno essere, altresì, riportati gli estremi identificativi del conto corrente intestato alla procedura. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale e con cadenza semestrale, sarà depositato un rapporto riepilogativo periodico (con allegato estratto conto della procedura) delle attività svolte, nel quale riportare analiticamente l'attivo disponibile, le vendite effettuate e correlato esito (precisando prezzo base dell'ultima vendita effettuata, se con esito infruttuoso); eventuali decadenze dall'aggiudicazione, decreti di trasferimento emessi o da emettere e riparti parziali.

Per le procedure instaurate dopo il 28.2.23, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591bis c.p.c.: entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima.

Reggio Emilia, 14 giugno 2024

Il Giudice dell'esecuzione
Camilla Sommariva



V.

Il Presidente del Tribunale
dott.ssa Cristina Beretti



