



Martedì 21/11/2017

Esecuzioni Immobiliari: Ordinanza di vendita e delega delle operazioni di vendita

A cura di: Studio Custodi

Estratto dalle linee guida approvate dal Consiglio Superiore della Magistratura.

L'art. 567 c.p.c. dispone che "il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato."

A seguito dell'istanza il giudice dell'esecuzione può emettere provvedimento per l'autorizzazione della vendita (ex art. 569 c.p.c.) e delegare ad un notaio, a un avvocato ovvero a un commercialista, iscritti nei relativi elenchi di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita (art. 591 bis c.p.c.).

La delega delle operazioni di vendita è stata una modifica che, nell'ambito della riforma del processo esecutivo, ha fornito i migliori risultati poiché ha permesso di ottenere un miglioramento significativo nei tempi dell'esecuzione immobiliare e di sgravare di compiti i Giudici.

Il coinvolgimento nel processo esecutivo immobiliare di professionisti preparati iscritti agli Ordini professionali, ha comportato, per effetto della legge 3 agosto 1998, n. 302 e delle successive leggi 80/2005 e 263/2005 un crescente coinvolgimento e una responsabilizzazione dei notai, avvocati e commercialisti nelle attività che un tempo erano svolte esclusivamente dai Giudici e dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Ad oggi è possibile verificare, anche dagli avvisi di vendita pubblicati sugli appositi siti nazionali, che la quasi totalità dei giudici delle esecuzioni in Italia delega le operazioni di vendita immobiliare ai professionisti iscritti negli elenchi di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del c.p.c. .

L'iniziativa della VII commissione del CSM, volta a promuovere e diffondere le buone prassi organizzative nel campo delle esecuzioni immobiliari, si inserisce nel solco di questa attività con l'obiettivo di velocizzare i procedimenti giudiziari ed assicurare la tutela sia dei creditori che dei debitori, incrementare l'efficienza degli uffici giudiziari e quindi l'efficacia della risposta alla domanda di giustizia.

Il prezioso intervento del CSM ha il pregio di rendere chiare ed omogenee le deleghe che i Giudici attribuiscono ai delegati in ogni parte del territorio nazionale e fornisce indicazioni chiare e precise a chi quotidianamente si trova ad operare nel settore delle esecuzioni immobiliari (debitori, avvocati, professionisti delegati, interessati agli acquisti)

Definizione tratta dal documento del CSM:

L'ordinanza di delega è il provvedimento con il quale il giudice dell'esecuzione affida al delegato il compito di procedere alla vendita del bene pignorato ed alla effettuazione delle operazioni successive, eventualmente fino alla distribuzione del ricavato.

L'ordinanza è un atto complesso poiché oltre ad avere un contenuto dispositivo ha un contenuto "programmatico" poiché descrive i compiti del delegato e reca anche le indicazioni operative che il giudice dell'esecuzione ritiene di fornire al delegato.

Il giudice dell'esecuzione non ha un potere specifico di direttiva verso il delegato ma dirige il procedimento fissando i compiti del delegato, pianificando lo svolgimento della vendita e precisando come il delegato deve operare con riferimento ai profili suscettibili di varia interpretazione anche al fine di armonizzare gli atti del delegato con gli indirizzi interpretativi del tribunale.

Il modello di provvedimento di delega è quindi molto articolato e cerca di superare preventivamente i problemi che un procedimento così complesso può porre.

In modo molto diretto ed immediato il CSM fornisce pertanto principalmente ai professionisti delegati un modello di delega, che contiene sia l'ordine temporale e cronologico di svolgimento delle attività che le



istruzioni per svolgere al meglio i compiti affidati.

Tali chiare istruzioni, impartite in modo omogeneo ai professionisti delegati in tutti i Tribunali italiani, servono a ridurre i dubbi e pertanto i casi nei quali il Giudice deve intervenire per dirimere questioni non chiare e sono un passo importante e decisivo verso una piena attuazione della riforma telematica delle esecuzioni che permetterà a tutti i cittadini di avere conoscenza dei beni in vendita su tutto il territorio nazionale (tramite la pubblicità su <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) ed eventualmente partecipare all'asta anche da remoto, tramite le aste on line, la cui attuazione è stata avviata in alcuni tribunali.

Nell'apposito paragrafo 15. Il CSM ha ritenuto opportuno fornire le seguenti precisazioni e raccomandazioni sul contenuto dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

Sui tempi del processo:

"In una prospettiva di certezza dei tempi del processo, sarebbe opportuno che il giudice, nell'ordinanza di delega, fornisca indicazioni cronologiche puntuali sulla tempistica degli esperimenti di vendita (auspicabilmente almeno tre all'anno) e sulle modalità di essi."

Sul fondo spese necessario per la procedura:

"Al fine di assicurare un regolare svolgimento della procedura, e nell'ottica di dotare il professionista delegato di mezzi utili a gestire gli esperimenti di vendita, il giudice dell'esecuzione potrebbe disporre la precostituzione di fondi spese cui attingere ai fini della cura degli adempimenti (v. artt. 8 T.U. Spese Giustizia e 95 c.p.c., nonché Cass. n. 12877/2016).

Un modello alternativo potrebbe esser dato, su consenso del creditore, dal versamento diretto dei compensi, da parte di quest'ultimo, alla società incaricata della pubblicità.

Il professionista delegato sarà comunque tenuto a riferire al giudice sull'omesso versamento del fondo, ai fini dell'adozione dei provvedimenti che il magistrato stimerà più opportuni; ciò anche allo scopo di sterilizzare in radice i possibili problemi connessi con la volontà del creditore di influire sul corso della procedura attraverso tale leva.

In caso di esaurimento del fondo spese, il creditore procedente sarà tenuto a ricostituirlo secondo le istruzioni del delegato (cfr. Cass. n. 2044/2017 in ordine al potere del delegato di fissare termini alle parti)."

Sul contenuto dell'ordinanza di delega:

"L'ordinanza di delega dovrebbe investire poi dettagliatamente i seguenti aspetti:

- a) la fissazione di un termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, la cui violazione rilevi ai fini della revoca dell'incarico;
- b) la descrizione analitica del bene staggito, anche con riferimento alla relazione di stima ed alle caratteristiche giuridiche (es. regolarità urbanistica);
- c) il termine di notifica dell'ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti;
- d) le forme di pubblicità - standardizzate - ritenute necessarie, il termine per il loro compimento e le conseguenze del mancato espletamento;
- e) il prezzo base di vendita del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e l'offerta minima;
- f) l'eventuale ripartizione in più lotti del compendio pignorato ai fini della vendita;
- g) le modalità delle visite all'immobile;
- h) il termine ed il luogo per il deposito delle offerte irrevocabili di acquisto e le modalità con cui deve essere prestata la relativa cauzione;
- i) il luogo ove si terrà l'eventuale gara tra gli offerenti;
- j) i criteri per lo svolgimento della gara o per la comparazione tra le offerte quando non abbia luogo la gara; le modalità per poter individuare, tra le varie offerte di pari importo, quale sia stata proposta per prima; una preventiva individuazione delle modalità di applicazione degli artt. 572 e 573 c.p.c.;



k) il termine e le modalità per il versamento del saldo prezzo; le disposizioni per l'eventuale corresponsione rateizzata; le modalità di applicazione delle disposizioni previste dall'art. 41 commi 4 e 5 D.P.R. 1 settembre 1993, n. 385 (T.U. leggi bancarie);

l) se, in caso di esperimento deserto, si debba procedere a vendita con incanto, evidenziando, in questa seconda ipotesi, quali circostanze del caso concreto consentano di prevedere che l'esperimento in tale forma permetta di conseguire un prezzo che superi della metà il valore di stima individuato dall'esperto, situazione che di regola non può prognosticarsi;

m) l'obbligo del delegato di emettere un nuovo avviso di vendita già contestualmente all'avviso di esperimento deserto e la tempistica dei successivi tentativi di vendita; la predeterminazione della percentuale di ribasso, sia fino al terzo esperimento che dopo il terzo esperimento."

Consapevole che le istruzioni fornite necessitano di una verifica sul campo degli effetti che produrranno, il CSM conclude le proprie note sul punto precisando:

"L'Ufficio potrebbe verificare periodicamente l'impatto concreto delle forme di pubblicità utilizzate, adottando, con riferimento ai mezzi di diffusione, le decisioni più opportune."

Come già precisato, le istruzioni vere e proprie sono contenute nel modello predisposto dal CSM (allegato 5), che mette ordine e chiarezza nel procedimento esecutivo e detta le regole per dare attuazione alle "buone prassi" nel settore.

AteneoWeb ha ritenuto opportuno riportare in formato editabile (word) a disposizione di tutti gli operatori tale documento e ne fornisce ancora qualche commento.

Termine per l'espletamento delle attività delegate

Nel modello di delega, il Giudice fissa il termine finale delle operazioni delegate, con riserva di proroga di tale termine "ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso".

Fondo spese necessario per la procedura:

Il modello di ordinanza invita il Giudice a determinare in favore del professionista delegato un acconto (da quantificare a discrezione del Giudice) quale anticipo sui compensi e fondo spese, che viene posto a carico dei creditori, con la previsione del termine di giorni trenta per il versamento e avvertenza di eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione in caso di omesso versamento.

Inoltre gli oneri economici necessari alla pubblicità, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, sono posti a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori.

Modalità di espletamento delle attività delegate

Il modello di ordinanza disciplina:

- Le attività preliminari del delegato:

- verifica della correttezza dei documenti che hanno dato avvio alla procedura (corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, completezza della documentazione prodotta e conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione);

- redazione del rapporto riepilogativo iniziale;

- acquisizione del certificato di stato civile del debitore esecutato (al fine di verificare se i beni pignorati



ricadano in comunione legale);

- controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato, nonché le notizie in merito alla conformità edilizia;

- determinare il valore dell'immobile (avvalendosi della relazione dell'esperto);

- redigere, entro sessanta giorni dalla comunicazione della delega, l'avviso di vendita senza incanto (viene quindi indicato dettagliatamente cosa deve contenere l'avviso di vendita);

- Le attività di vendita:

vengono fornite precise indicazioni sull'offerta di acquisto, modalità di presentazione, contenuto, documenti allegati, oneri e imposte, termini e modalità di pagamento del saldo prezzo, richiesta da parte del creditore fondiario ex art. 41 TUB, ecc... e tutto quanto può avvenire in sede di asta.

Vengono inoltre fornite istruzioni per casi particolari:

- avvocato aggiudicatario per persona da nominare

- creditore assegnatario a favore di un terzo

- aggiudicatario che, per il pagamento del saldo prezzo, intende fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato.

- La pubblicità della vendita:

il modello fornisce precise istruzioni al delegato relative al tipo di pubblicità da effettuare, ai tempi e termini della pubblicità e al contenuto dell'avviso, con l'espressa indicazione che grava sul professionista delegato l'onere di adempiere a tali compiti pubblicitari, ma a spese del creditore precedente.

Si rileva in proposito che le disposizioni prevedono la pubblicazione dell'avviso su un sito internet indicato dal Tribunale "almeno tre mesi prima e fino al giorno della eventuale vendita con incanto" invitando di fatto il delegato, in caso di rifissazione, a provvedere da subito a dare pubblicità del nuovo esperimento fissato. Inoltre, come precisato nella parte iniziale del modello, gli oneri di pubblicità, che in questa parte la delega ha posto a carico del solo creditore precedente, sono in realtà posti nella stessa ordinanza a carico di tutti i creditori.

Nel modello viene inoltre precisato: "Gli avvisi dovranno riportare, ove possibile, l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica", si segnala che alcune amministrazioni regionali hanno esentato le procedure esecutive da tale obbligo.



- Adempimenti del professionista delegato (previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.)

Le buone prassi del CSM prevedano che siano delegati al professionista iscritto nell'elenco di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del c.p.c. gli adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c..

Il CSM reputa naturale, per non dire scontato, che i compiti delegati al professionista siano tutti quelli previsti dall'art. 591 bis c.p.c., e non è pertanto possibile che tali compiti (o parte degli stessi) siano affidati ad altri soggetti, che non hanno i requisiti.

L'art. 591-bis (Delega delle operazioni di vendita) stabilisce infatti che "Il professionista delegato provvede:"

- alla determinazione del valore dell'immobile

- alla redazione dell'avviso di vendita (adempimenti previsti dall'articolo 570 e, ove occorrenti, dall'articolo 576, secondo comma);

- alla operazioni di vendita, all'aggiudicazione dell'immobile, alla redazione del verbale delle operazioni e la fissazione del nuovo incanto;

- a versare le somme presso una banca o su un conto postale indicati dal giudice.

- a predisporre il decreto di trasferimento e a trasmetterlo al giudice dell'esecuzione

- alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e alla cancellazione dei gravami:

- alla formazione del progetto di distribuzione;

- alla restituzione delle cauzioni.

L'art. 591 bis c.p.c. ricorda al professionista delegato l'importanza che, nello svolgimento della propria attività, lo stesso rispetti i termini e le direttive ricevute per lo svolgimento delle operazioni e lo sanziona con la revoca della delega "salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto dei termini o delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile."

- Ulteriori adempimenti del professionista delegato

Il modello di ordinanza di delega predisposto dal CSM disciplina infine gli "ulteriori adempimenti" ai quali il professionista delegato deve provvedere (oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.). Si tratta, in buona parte, di una esplicitazione più precisa e puntuale di come debbono essere svolti gli adempimenti delegati (modi e tempi).

Vengono identificati i seguenti adempimenti:



- ricevere le buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
- deliberare sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni;
- depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione;
- ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- comunicare all'aggiudicatario l'ammontare e le modalità di versamento della somma da versare per saldo prezzo, gli oneri tributari e spese dell'attività del professionista;
- autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c.;
- predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere al giudice dell'esecuzione, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alle formalità di cancellazione dei gravami;
- trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ove, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese;
- disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari;
- depositare l'importo della cauzione e delle spese sul conto della procedura;
- nel caso di esito negativo dell'esperimento di vendita, fissare immediatamente una nuova vendita senza incanto, (fino al limite di cinque tentativi, compreso il primo), previa riduzione del prezzo base, in base alle indicazioni enunciate (i primi quattro tentativi riduzione sino al 25 %, il quinto tentativo sino alla metà);
- nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita il delegato restituirà gli atti al giudice dell'esecuzione, per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione;
- eseguire la pubblicità delle vendite (ex art. 490 c.p.c.);
- formare il progetto di distribuzione, previa acquisizione delle note spese e della liquidazione del giudice del compenso del professionista delegato e degli altri ausiliari;
- compiere tutti gli atti successivi, compresa l'approvazione e la distribuzione;
- depositare i rapporti riepilogativi semestrali e il rapporto riepilogativo finale.



- Le informazioni che il professionista delegato deve fornire ai soggetti interessati ad acquistare gli immobili, raggruppate dopo il capoverso "RENDENOTO". Sarà pertanto facoltà del professionista delegato allegare ai documenti di pubblicità (sul sito internet) anche l'ordinanza di vendita con delega, piuttosto che integrare la propria pubblicità con le indicazioni dell'ordinanza, che vengono di seguito riassunte:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- il custode procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura;
- l'elaborato peritale relativo alla stima dell'immobile sarà consultabile sul sito internet;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- le modalità, a beneficio del debitore, per la sospensione della vendita (capoverso "AVVERTE")

Il modello di ordinanza termina con la riga "DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE", seguita da puntini, il che potrebbe far presumere la necessità di compilare anche tale parte del modello.

Chi scrive ritiene che la compilazione di tali righe sarebbe certamente semplice ed automatica a fronte della possibilità di utilizzare un software ministeriale che recuperi le informazioni inserite dagli ausiliari incaricati della descrizione e stima degli immobili ma, allo stato dell'attuale organizzazione degli uffici giudiziari, tale compilazione potrebbe risultare di nessuna utilità e comportare un allungamento dei tempi delle udienze. Con l'intento di dare evidenza e agevolare la diffusione delle importanti linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari proposte dalla VII commissione ed approvate all'unanimità dal plenum del Consiglio Superiore della Magistratura nella seduta del 11 ottobre 2017, www.AteneoWeb.com pubblica e rende gratuitamente disponibile in formato rielaborabile l' "Ordinanza di vendita" (Allegato 5 alle linee guida).

Per scaricare l' "Ordinanza di vendita" clicca qui

Ti segnaliamo il nostro Software Gestionale Esecuzioni Immobiliari on-line, IN PROMOZIONE fino al 27



novembre, utile per la gestione organizzata ed automatizzata on line degli incarichi affidati dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale ai professionisti ausiliari della procedura.

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Davide Valla

Fonte: <http://www.studiomeli.it>