

Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida.

(delibera 11 ottobre 2017)

“BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI – LINEE GUIDA

Sommario: § 1. Il ruolo del CSM nella ricognizione diffusione delle “buone prassi” degli uffici giudiziari. - § 2. Il settore delle esecuzioni immobiliari. - § 3. L’iniziativa consiliare. - § 4. Gli interessi coinvolti e il ruolo essenziale delle prassi. - § 5 La tutela del debitore. - § 6. La gestione telematica del ruolo e il controllo dei dati. - § 7. L’immediatezza e l’effettività del controllo della documentazione *ex art. 567, comma 2, c.p.c.*: soluzioni operative. - § 8. La fissazione celere dell’udienza *ex art. 569 c.p.c.* - § 9. La nomina contestuale del perito e del custode al momento della fissazione dell’udienza *ex art. 569 c.p.c.* - § 10. Il giuramento dello stimatore e l’accettazione dell’incarico da parte del custode. - § 11. La stima standardizzata e il rispetto dei tempi di deposito della relazione peritale. - § 12. La definizione puntuale dei compiti del perito e del custode. - § 13. La rotazione degli ausiliari. - § 14. La redazione del verbale dell’udienza *ex art 569 c.p.c.* - § 15. Il contenuto dell’ordinanza di delega delle operazioni di vendita. - § 16. L’ordine di liberazione. - § 17. I decreti di trasferimento. - § 18. La fase del riparto. - § 19. La progressiva eliminazione dei depositi giudiziari. - § 20. Osservatorio per l’efficienza delle procedure esecutive e l’attuazione delle buone prassi. - § 21. Sinergia operativa con il Ministero della Giustizia.

§ 1. Premessa: Il ruolo del CSM nella ricognizione e diffusione delle “buone prassi” degli uffici giudiziari.

Il Consiglio Superiore della Magistratura è da tempo impegnato nell’individuazione delle buone prassi degli uffici giudiziari con l’obiettivo di favorirne la diffusione in tutti gli uffici e di migliorare, conseguentemente, la risposta di giustizia nel Paese.

Già con le delibere 27 luglio 2010 (“Definizione, Rilevazione, Classificazione, Valutazione e Diffusione - Note metodologiche”) e 16 marzo 2011 (Istituzione della Banca Dati Nazionale delle Buone Prassi), il Consiglio aveva avviato un percorso indirizzato ad individuare le prassi virtuose meritevoli di attenzione, creando uno strumento di catalogazione e conoscenza a disposizione degli attori del sistema.

Più di recente, con la delibera del 17 giugno 2015, nell’ambito del più ampio lavoro in materia di innovazione e organizzazione degli uffici giudiziari che ha trovato riscontro anche nelle delibere del 13 maggio 2015 sul processo civile telematico e del 14 ottobre 2015 in materia di informatizzazione e processo telematico nel settore penale, nonché nelle delibere del 25 marzo 2015, 23 settembre 2015 e 27 gennaio 2016 istitutive del nuovo portale di comunicazione del CSM, era stata disposta la creazione di un archivio storico delle prassi indicate dagli uffici giudiziari italiani (ad oggi risultano essere oltre 1.500) e la creazione, nel nuovo portale internet del CSM, di un’area relativa all’organizzazione degli uffici e al progetto “Buone prassi”. Era stato altresì disposto un monitoraggio volto alla verifica dell’attualità delle buone prassi catalogate nella banca dati, della persistenza di buone prassi connesse al progetto ministeriale Buone prassi - FSE stabilmente assunte nell’organizzazione

dell'ufficio, della natura e diffusione delle prassi in materia informatica, attraverso il coinvolgimento dei magistrati referenti distrettuali (RID).

Com'è noto, l'attenzione del Consiglio era stata inizialmente rivolta a due settori fondamentali del sistema giudiziario attuale:

1. *La pianificazione della gestione dei carichi di lavoro, lo smaltimento dell'arretrato e la ragionevole durata del processo e altre buone pratiche relative al contenimento della durata del processo ed alla gestione degli affari seriali.*
2. *L'assistenza al magistrato - l'Ufficio per il processo* (es. modalità di organizzazione ed utilizzo dei tirocinanti o di altre risorse umane esterne, specificando le modalità di acquisizione di tali risorse - utilizzo avanzato e innovativo della magistratura onoraria - tecniche di integrazione delle diverse risorse umane interne ed esterne al servizio della giurisdizione - integrazione con gli strumenti tecnologici ed informatici come la Consolle del magistrato).

Con la delibera del 07.07.2016, istitutiva del manuale delle buone prassi, o meglio, del manuale dei "modelli", da intendersi "*come schemi di prassi che hanno già raggiunto una diffusività ed una replicabilità tale da farne un sicuro riferimento per una buona organizzazione dell'ufficio*", il Consiglio aveva, da un lato, fatto il punto sul lavoro dei primi 18 mesi di consiliatura in materia di buone prassi e, dall'altro, aveva concretamente avviato il progetto del 2010 di redazione del *manuale* che era rimasto fino a quel momento incompiuto.

Sotto il primo profilo era stato, peraltro, rilevato che il principale settore di intervento non era più l'informatica (benché continuasse a rappresentare un settore significativo e rilevante) ma, sicuramente, "la programmazione del processo", nelle varie sfaccettature della pianificazione della gestione dei carichi di lavoro, della progettazione dello smaltimento dell'arretrato e dell'adozione di sistemi idonei a garantire la ragionevole durata del processo. In altri termini, dall'analisi delle buone prassi inserite nei primi 18 mesi di consiliatura, era emerso che gli uffici giudiziari stavano concentrando sforzi e inventiva sul *core business* del sistema giudiziario, ossia sulla quantità e qualità della risposta giudiziaria, cercando soprattutto di ridurre la durata temporale di tale risposta.

Con la prima "edizione" del manuale, invece, erano stati raccolti e sviluppati 33 modelli, classificati in sette ambiti o macroaree, riguardanti, oltre alle macroaree delle **prassi informatiche** nel settore **civile** (Macroarea 6) e **penale** (Macroarea 7), la **cooperazione con il territorio** (Macroarea 1), **l'organizzazione del processo penale** (Macroarea 2), **l'organizzazione del processo civile** (Macroarea 3), **l'organizzazione dell'ufficio per l'assistenza al magistrato e dell'Ufficio per il processo** (Macroarea 4) e **l'organizzazione dell'ufficio per l'assistenza al cittadino** (Macroarea 5), che costituivano, per così dire, il punto di riferimento per il futuro lavoro di raccolta delle buone prassi da parte degli uffici giudiziari e di costante implementazione del manuale da parte del Consiglio.

§ 2. Il settore delle esecuzioni immobiliari.

Questo clima di rinnovato interesse consiliare per l'individuazione e la diffusione delle buone prassi giudiziarie, forte anche della constatazione, come già ricordato, che l'attenzione dei magistrati italiani si era progressivamente spostata sulla "programmazione del processo" e cioè sull'obiettivo primario di migliorare la *quantità e qualità della risposta di giustizia*, cercando soprattutto di ridurre la durata temporale di tale risposta, ha indotto il Consiglio ad occuparsi di un settore specifico del processo civile - quello, appunto, dell'espropriazione immobiliare - da più parti ritenuto "strategico" per le molteplici implicazioni che il suo buon funzionamento appare in grado di produrre a vari livelli e, tuttavia, ancora per lo più rimesso alle sole iniziative dei singoli giudici dell'esecuzione: la complessità della materia, la rapida e continua evoluzione della normativa e la eterogeneità delle prassi operative, non avevano,

infatti, sino ad ora consentito l'individuazione di modelli operativi virtuosi da esportare in altri uffici giudiziari.

§ 3. L'iniziativa consiliare

Il Consiglio ha pertanto promosso l'elaborazione delle presenti linee guida **sviluppate alla luce delle buone prassi rilevate nel** settore delle esecuzioni immobiliari, **nell'ambito di** realtà giudiziarie complesse, nelle quali sono già state sperimentate, positivamente, le soluzioni tecniche **illustrate nella** presente risoluzione.

La VII commissione consiliare, infatti, (**con l'ausilio** di un gruppo di lavoro¹ nonché all'esito dell'audizione di rappresentati sia dell'ABI sia dei consumatori) **ha** individuato **alcune significative** esperienze in materia di esecuzioni immobiliari, che **possono essere utilmente diffuse in ambito nazionale**.

Presso la Settima Commissione sono, inoltre, stati auditi, in data 02.05.2017, i rappresentanti dell'ABI² e, in data 06.06.2017, i rappresentanti dei consumatori³; infine, in data 13.06.2017 sono stati auditi alcuni giudici partecipanti al gruppo di lavoro⁴.

La relazione finale è stata depositata in data 25.07.2017 per la definitiva elaborazione da parte della commissione consiliare.

All'esito del lavoro sono state raccolte, in relazione alle varie fasi dell'espropriazione immobiliare, le seguenti **indicazioni operative**, frutto della ricordata sperimentazione pratica, che costituiscono altrettante possibili soluzioni rimesse all'attenzione dei giudici dell'esecuzione, al fine di rendere più **efficiente** ed **efficace** il processo esecutivo.

Contestualmente all'adozione delle presenti linee guida, viene anche istituito, nelle persone degli stessi magistrati già componenti del gruppo di lavoro di cui sopra, "*l'Osservatorio per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle buone prassi*" con compiti di ausilio sia per il Consiglio, sia per gli uffici giudiziari. (par.20)

§ 4. Gli interessi coinvolti e il ruolo essenziale delle prassi.

L'ampia e articolata istruttoria svolta dalla competente commissione referente ha confermato la varietà e delicatezza degli interessi coinvolti nelle procedure di espropriazione immobiliare . Tali interessi giustificano pienamente un particolare impegno per la sistematizzazione di un modello di processo esecutivo.

¹ Al gruppo di lavoro hanno partecipato i dottori Francesca BORTOLOTTI, giudice del Tribunale di Bolzano, Stefano Carmine DE MICHELE, presidente di sezione del Tribunale di Roma; Laura DE SIMONE, giudice del Tribunale di Mantova; Roberto FONTANA, sostituto procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Piacenza; Salvatore LEUZZI, magistrato addetto all'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione; Claudio MIELE, giudice del Tribunale di Monza; Massimo ORLANDO, consigliere della Corte di Appello di Lecce; Roberto PELUSO, giudice del Tribunale di Napoli e Francesco VIGORITO, presidente di sezione del Tribunale di Roma.

² La delegazione dell'Abi era composta dal dott. Giovanni SABATINI, Direttore generale; dal dott. Gianfranco TORRIERO, Vice Direttore generale; dall'avv. Giovanni STAIANO e dalla dott.ssa Laura ZACCARIA.

³ La delegazione dei consumatori era composta dal dott. Elio LANNUTTI, presidente onorario di ADUSBEP e dell'avv. Giuseppe SORRENTINO, vicepresidente Asso-Consum.

⁴ L'audizione si è svolta con i dottori Roberto FONTANA, Francesco VIGORITO e Stefano Carmine DE MICHELE.

L'esecuzione forzata per espropriazione deve, infatti, svolgersi secondo criteri di **efficienza, efficacia e rapidità** al fine di **liquidare i cespiti** del patrimonio del debitore conseguendo **il massimo ricavato** – da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato – nel **più breve tempo possibile**.

Ciò in quanto gli interessi coinvolti dal processo esecutivo concernono:

- **il soddisfacimento delle ragioni creditorie**, che richiede un **rapido svolgimento** della procedura e il conseguimento di un **congruo prezzo** di aggiudicazione, per consentire il rimborso delle **spese anticipate** (che possono trovare rifusione solo nell'ambito di quella specifica esecuzione: l'art. 95 c.p.c., v. Cass. n. 19628/2014, Cass. n. 15374/2011, Cass. n. 5325/2003) e il **pagamento dei debiti** maggiorati degli interessi; in questo quadro, è evidente che **l'aumento dei tempi** processuali e dei conseguenti costi non può che **incidere negativamente sulle aspettative** del ceto creditorio;
- **il patrimonio del debitore esecutato**: la vendita del compendio pignorato in tempi rapidi ed a un **prezzo non vile avvantaggia anche il debitore**, che può giovare dell'effetto totale o parziale di una **sostanziale esdebitazione** (con eventuale rimessione del residuo allo stesso esecutato), evitando anche il maturare di interessi passivi e garantendo pertanto **il reale rispetto dei suoi interessi patrimoniali** (ai quali fa riferimento l'art. 1 del Protocollo Addizionale alla C.E.D.U.);
- **la responsabilità dello Stato per la non ragionevole durata del processo esecutivo**: i parametri fissati dalla c.d. "Legge Pinto" (Legge n. 89 del 2001) e, prima ancora, dalla C.E.D.U. (art. 6) esigono che la liquidazione avvenga **in tempi celeri**;
- **l'economia interna e i suoi fondamenti economico-giuridici**: è noto che la parte preponderante dei mutui e delle linee di credito concessi ai privati o alle imprese sono **garantite da ipoteca su immobili** o cespiti aziendali. La **vendita forzata** in caso di inadempimento si connota dunque come **ingranaggio essenziale** del meccanismo economico, perché le previsioni di concreta soddisfazione del creditore incidono in maniera determinante sull'erogazione dei finanziamenti e sui loro costi: l'inefficienza delle procedure si traduce infatti in un accesso al **credito più problematico e più oneroso**, con grave **nocimento** del sistema economico del territorio;
- **l'economia nazionale e la sua affidabilità nel panorama internazionale**: un **processo esecutivo efficiente** è un indicatore basilare di **affidabilità del sistema economico** nazionale e può **incoraggiare investimenti esteri**, altrimenti dissuasi dalle complicazioni sistemiche di recupero degli insoluti; attualmente il rapporto della Banca Mondiale *Doing Business - Enforcing Contracts 2016* (www.doingbusiness.org/data/exploretopics/enforcing-contracts), incentrato sui parametri della durata globale dei procedimenti esecutivi, sui reali costi sostenuti dal creditore rispetto all'ammontare del credito vantato e sulla qualità del sistema giudiziario nel suo insieme, **colloca la Repubblica Italiana al 108° posto** (peggiore rispetto a numerosi paesi in via di sviluppo, mentre i paesi europei sono tutti entro il cinquantesimo posto), con evidente **incidenza sulla attrattività del paese**;
- **le entrate dello Stato**: benché in via mediata, nell'espropriazione forzata assume rilievo anche **l'interesse erariale alle entrate fiscali** derivanti dai trasferimenti di beni in sede esecutiva.

Alla stregua delle esposte considerazioni, è evidente la formidabile **importanza di approcci e assetti organizzativi** che garantiscano la reale e rapida attuazione degli interessi sottesi alle procedure.

§ 5. La tutela del debitore.

Anche la giurisdizione in sede esecutiva si attua *ex art.* 111 Cost. mediante il **giusto processo** disciplinato dalla legge. In tal guisa, il processo espropriativo è *giusto* – quindi costituzionalmente legittimo – solo se appare **in grado di realizzare in concreto la somma delle garanzie** che la richiamata disposizione, ora descrive, ora semplicemente evoca.

Nel processo esecutivo, dette garanzie si declinano sotto **tre diversi aspetti**.

Il primo livello è quello che impone una **liquidazione** del bene ad un **giusto prezzo**. Sebbene si tenda infatti a considerare tale interesse come specifico del creditore, in quanto teso alla massimizzazione della sua tutela, esso, in realtà, è **pregnante anche per il debitore**, che potrà vedere saldata la **maggior quota possibile** dei propri debiti e talvolta – ma più spesso di quel che si creda, in un quadro di efficienza – **giovarsi di eventuali somme residue**.

Il secondo livello è quello che assicura lo svolgimento dell'espropriazione **in un paradigma di ragionevole durata**. La dilatazione del tempo del processo, lungi dal coniugarsi con le esigenze del debitore, **ne pregiudica inesorabilmente la posizione**. Ciò in quanto **ogni ritardo**, per un verso, implica il **prodursi di ulteriori interessi** sulle somme dovute; per altro verso, genera un **incremento severo e progressivo di costi**, vieppiù in un ambito – quello esecutivo – incentrato sul ruolo fondamentale degli **ausiliari** e sulla imprescindibile amministrazione di un compendio immobiliare che, di per sé stesso, implica esborsi **sia fiscali che correnti** (si pensi al pagamento di oneri condominiali e di costi di manutenzione).

Il terzo, essenziale livello di garanzie per il debitore è costituito dalla necessaria trasmissione di **una corretta informazione**.

Va infatti sottolineato che quest'ultimo, nel momento in cui inizia la procedura, è in una posizione di sostanziale ed **oggettiva debolezza**, atteso che, nella maggior parte dei casi, è **finanche sprovvisto dei mezzi utili per giovarsi di una assistenza legale**; non ha poi contezza né delle **modalità di svolgimento** della procedura, né dei **passi più adeguati**, in diritto ed in fatto, per far valere **i propri interessi**.

Sarà dunque necessario trasmettergli due ordini di informazioni.

Il primo è costituito dai **profili giuridici** delle vicende che lo interesseranno.

Egli sarà posto in grado di conoscere i margini di accesso all'istituto della **conversione del pignoramento**, con l'indicazione delle modalità concrete e del termine ultimo.

Il debitore sarà, inoltre, avvisato della possibilità di chiedere la **riduzione del pignoramento** ovvero di attivare, ove ne ricorrano i presupposti, i rimedi dell'**opposizione, ex artt. 615 e 617 c.p.c.**, a seconda che intenda contestare l'*an* dell'esecuzione forzata o la legittimità dei singoli atti che ne delineano il procedimento, magari giovandosi del patrocinio a spese dello Stato.

Gli si prospetterà l'opportunità di **eleggere domicilio**, posto che, in caso contrario, tutte le comunicazioni avverrebbero in cancelleria.

Dovrà essere anche avvertito dell'opportunità, su sua istanza, di ottenere dal magistrato **una sospensione del processo** esecutivo per un periodo massimo di ventiquattro mesi (art. 624-*bis* c.p.c.).

Sarà anche chiarito che, a partire dalla data del pignoramento, egli non potrà più riscuotere **eventuali frutti e rendite dell'immobile** (canoni, ecc.) che dovranno essere invece acquisiti dal custode; che **i mobili presenti** nel bene, al momento del rilascio, dovranno essere asportati, oppure verranno **venduti o distrutti**.

Ancora più rilevanti, se possibile, saranno le informazioni sulla migliore e più **proficua condotta in fatto**.

Il primo, più **rilevante messaggio** da trasmettere, sarà quello per cui qualsiasi attività egli intenda porre in essere, dovrà esser compiuta **il più presto possibile**, ad evitare maggiori costi e la perdita di opportunità altrimenti percorribili.

Il debitore, infatti, vede come unico momento rilevante quello del **rilascio del bene**, che egli pensa avverrà solo **dopo la vendita**; tende conseguentemente **ad adagiarsi nella prospettiva di attivarsi** solo quando tale momento arriverà.

Dovrà dunque essergli fatto presente che, invece, **un ordine di liberazione** potrà essere emesso ed eseguito **nell'immediatezza, ben prima** di arrivare agli esperimenti di vendita.

Dovranno essergli chiariti i **compiti dello stimatore e del custode**, affinché egli possa proficuamente interagire con essi (evitando, ad esempio, **inutili atteggiamenti ostruzionistici**, ma anzi giovandosi di indicazioni e informazioni che essi potranno fornirgli).

Dovrà essergli chiarito che, nel caso in cui il pignoramento riguardi solo **una quota del bene**, ciò non fermerà la procedura, perché potrà essere **venduto l'intero**; che gli altri comproprietari potranno però rendersi acquirenti della quota, **evitando così il giudizio di divisione**.

Gli si prospetterà la possibilità di avviare subito **trattative di bonario componimento** con i creditori; con l'indicazione che ogni trattativa dovrà indefettibilmente essere condotta **con tutti i soggetti intervenuti** nella procedura, ad evitare che, concluso un accordo con uno o alcuni di essi, l'esecuzione **prosegu**a comunque **per impulso degli altri**.

§ 6. La gestione telematica del ruolo e il controllo dei dati.

Venendo ora al merito della trattazione delle fasi del procedimento esecutivo occorre premettere che per un processo esecutivo più efficiente ed efficace è necessaria la gestione telematica di tutta l'attività del giudice dell'esecuzione.

La gestione del ruolo con mezzi telematici nel processo esecutivo **consente**, infatti, non solo la redazione dei provvedimenti, ma, prodromicamente, anche **l'esercizio del controllo** sullo stato dei fascicoli. **In virtù della gestione telematica sarà possibile monitorare efficacemente le procedure** per le quali non sia stata ancora fissata l'udienza, *ex art. 569 c.p.c.*; quelle per le quali non sia stato emesso ordine di liberazione; quelle nelle quali i delegati non stiano compiutamente operando; quelle **affette da ulteriori patologie**.

Il magistrato potrà in tal modo **visionare con costanza** – e non per contingenza – cosa è stato fatto e cosa ancora fa difetto.

In tale prospettiva, appare proficuo che anche i **provvedimenti siano redatti** mediante gli strumenti del **processo telematico**, posto che ciò agevola le cancellerie e consente alle parti la **visione pressoché immediata** dei provvedimenti.

Il Consiglio Superiore adotterà le necessarie iniziative in cooperazione con la SSM **al fine di offrire l'indispensabile formazione specifica ai magistrati per la diffusione degli strumenti telematici**.

§ 7. L'immediatezza e l'effettività del controllo della documentazione ex art. 567, comma 2, c.p.c.: soluzioni operative.

Un ulteriore presupposto cruciale di efficienza va senz'altro rintracciato nella necessità di assicurare rapidità ed effettività **al controllo**, postulato dall'art. 567, comma 2, c.p.c., **sulla documentazione** catastale e ipotecaria necessaria per poter dare avvio alla procedura.

Solo un **controllo scrupoloso** e ben congegnato, effettuato in tempi rapidi, è utile a consentire la **tempestiva emersione di criticità** che potrebbero bloccare o ritardare il corso successivo del processo.

Si tratterà di accertare, ad esempio, che il deposito della documentazione da scrutinare sia avvenuto nel rispetto del termine di legge; che il compendio documentale versato comprenda

sia l'estratto attuale del catasto e l'estratto storico; che il bene faccia o meno parte di una comunione legale tra coniugi (Cass. n. 6575/2013), e molti altri profili ancora.

Sul piano delle prassi rilevate in materia, finalizzate a **valorizzare al massimo grado le risorse umane e materiali** concretamente adoperabili, **si segnala la possibilità di ricorrere in via sistematica alla delega al perito e al custode**, nominati entrambi già al momento della fissazione dell'udienza, *ex art. 569 c.p.c.*, affinché si occupino, in sinergia, di questo adempimento basilare di **spoglio della documentazione** (vedi, in maggior dettaglio, par. 9).

Una seconda **linea operativa contempla, invece, l'istituzione** di un vero e proprio **"Ufficio del processo di esecuzione forzata"**, tendenzialmente composto **dai g.o.t.** con peculiare esperienza nell'ambito delle esecuzioni e dai c.d. **stagisti**, (ossia dai tirocinanti impegnati nei progetti, *ex art. 73 d.l. n. 69 del 2013*), **cui potrà essere affidato, tra l'altro il vaglio della completezza** della documentazione: ciò consentirà al giudice dell'esecuzione di dare le opportune disposizioni atte a superare le criticità ovvero di estinguere, prima dell'udienza, i procedimenti irrimediabilmente viziati.

Deve, peraltro, rilevarsi che tale soluzione appare **meno vantaggiosa della prima**, atteso che impiega comunque **risorse interne dell'ufficio**, risorse che potrebbero essere invece più utilmente impiegate in altre attività di maggior rilievo (ad esempio, i Got nello svolgimento di udienza, *ex art. 569 c.p.c.*, i tirocinanti nella preparazione ed assistenza all'udienza).

All'Ufficio del processo e agli ausiliari (perito e custode) **potrebbe essere pure** richiesta la **compilazione di un file riepilogativo**, mirato a consentire **una rapida ostensione dei dati** reperiti nel fascicolo e un sollecito e non dispersivo riscontro, da parte del singolo magistrato, all'udienza, *ex art. 569 c.p.c.*, della consistenza e della completezza della documentazione.

In ogni caso, attraverso la **collaborazione** con gli **ordini professionali** dei notai e degli avvocati e la stipula di protocolli operativi, si **potrebbero** individuare delle **check list dei controlli da effettuare**, da parte dell'avvocato e del notaio, nell'ambito delle rispettive prestazioni, **prima ancora del deposito della documentazione**, al fine di prevenire il più possibile - e rendere quindi il più possibile residuali - eventuali criticità.

§ 8. La fissazione celere dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.*

Come noto, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a seguito dell'istanza, *ex art. 567 c.p.c.*, il giudice dell'esecuzione, **entro quindici giorni dal deposito** della documentazione catastale e ipotecaria, nomina l'esperto stimatore e **fissa l'udienza** per l'audizione delle parti sui tempi e sulle modalità della disponenda vendita.

Benché non si ignori il carico di lavoro degli uffici, e senza doversi pretendere l'ossequio rigoroso e formalistico ad un termine di evidente declinazione acceleratoria, la necessità che un **limite temporale ragionevole vi sia** non è suscettibile di metodica obliterazione, **giacché la metodica fissazione di udienze a distanza temporale considerevole ha il sostanziale effetto di pregiudicare la procedura esecutiva in corso.**

Un'indicazione di congruità sostanzialmente **rispettosa** dello spirito della legge può contemplare la emissione del provvedimento di fissazione della udienza **entro il doppio del termine** previsto dalla norma.

In ordine, poi, all'effettivo **svolgimento dell'udienza**, e con riferimento alle **cause nuove via, via introitate**, il giudice dell'esecuzione si curerà di programmare, in ciascun anno, **un numero di udienze e un numero di fascicoli per ciascuna udienza** tali da **assorbire tutte le presumibili sopravvenienze**, da stimarsi avendo riguardo alla cifra complessiva di procedimenti entrati sul ruolo nell'anno immediatamente precedente a quello in cui viene disposta la fissazione.

Al fine di liberare tempi di udienza, il magistrato potrà anche **calendarizzare i giuramenti degli stimatori** presso la cancelleria anziché avanti a sé (qualora non opti per la preferibile

soluzione del giuramento telematico di cui al § 10.), in orari predeterminati, così da non impegnare gli assistenti e i funzionari in maniera indeterminata.

Con riguardo, poi, **all'arretrato** – ossia in relazione ai procedimenti per i quali consti il deposito dell'istanza di vendita, ma non ancora, nei suddetti termini, la fissazione dell'udienza, *ex art. 569 c.p.c.* – il giudice dell'esecuzione **potrebbe** effettuare una **capillare programmazione di udienze**, da tenersi entro un lasso temporale racchiuso fra i **dodici e i diciotto mesi**, che consenta, nel periodo in questione, di **riassorbire le pendenze** costituenti arretrato, dandovi effettivo corso.

A tal fine, il presidente del tribunale o il presidente di sezione valuteranno l'opportunità o la necessità di prevedere **l'impiego di giudici onorari** per la trattazione delle udienze medesime o - anche **congiuntamente** a ciò - di autorizzare i giudici dell'esecuzione a **ridurre il numero di udienze** (settimanali o mensili) relative **ad altri affari**.

Lo strumento più idoneo per formulare **una programmazione** tesa ad una sistematica, sia pur graduale, aggressione dell'arretrato va individuato nella istituzione di una **specificata sezione del programma annuale di gestione** (previsto, in linea generale, dall'art. 37, comma 1, decreto-legge n. 98 del 2011).

§ 9. La nomina contestuale del perito e del custode al momento della fissazione dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.*

Come accennato al § 7, si ritiene **condivisibile** la prassi, invalsa in diversi uffici giudiziari, tesa ad **anticipare la nomina del custode** giudiziario al momento della **designazione dell'esperto**, salvaguardando la contestualità delle investiture nei due incarichi e la susseguente sinergia nell'espletamento delle relative attività.

Detta opzione operativa si mostra, in rapporto alle alternative praticabili, idonea a produrre il **miglior rapporto tra risultati ottenuti** e mezzi impiegati, posto che ad un incremento limitato di costi (per i compensi del custode ausiliario per il quale si accelera la assegnazione dell'incarico) fa da contraltare la **maggior fluidità** impressa alla procedura, nella quale si isolano a monte le possibili criticità e si predispongono le strade per le successive fasi.

E' noto che l'art. 173-*bis*, comma 2, disp. att. c.p.c., nel tratteggiare i "compiti dell'esperto", lo impegna "*prima di ogni attività*" ad un controllo della "*completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del c.p.c.*", onerandolo della segnalazione al giudice – che avverrà "immediatamente" – di quelli "*mancanti o inidonei*".

È lampante, peraltro, come sia opportuno **un supporto convergente** di professionalità distinte: l'una – quella dello **stimatore** – maggiormente avveza ai risvolti dell'inventariazione, della classificazione e della descrizione estimativa, censuaria, planimetrica dei beni; l'altra – quella del **custode** (che sia un soggetto formatosi anche sulle discipline giuridiche) – addestrata a cogliere le implicazioni legali salienti della connotazione catastale e urbanistica dei beni e dei diritti che *prima facie* vi insistano.

Il controllo della documentazione appare dunque **più esauriente nella misura in cui stimatore e custode sommino i rispettivi angoli di visuale** nella prospettiva di una verifica coordinata e simultanea.

La interlocuzione tra l'ausiliario ed il giudice dell'esecuzione potrebbe avvenire attraverso la **compilazione di una check list** comprendente, ad esempio, la corretta e completa indicazione delle generalità o della ragione sociale del creditore procedente e del debitore; l'avvenuto deposito del titolo esecutivo, del precetto e dell'atto di pignoramento; l'indicazione della data di notifica del pignoramento e gli altri elementi rilevanti.

Nel caso in cui la criticità riscontrata dagli ausiliari si palesi *ictu oculi* **insuperabile**, il magistrato potrebbe adottare i **conseguenti provvedimenti** prima che (e senza che) lievitino ulteriormente i costi della procedura.

Se invece si tratti di **profili sanabili** attraverso attività integrative da parte del creditore procedente, il giudice, anziché disporre il rinvio dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c, potrebbe disporre **il compimento delle dette integrazioni documentali in tempo utile per essa**; il che costituisce una alternativa maggiormente ispirata ai valori della **concentrazione e celerità** delle attività processuali.

Al fine di consentire il rapido ed efficace svolgimento delle procedure esecutive è assolutamente necessario contenere i rinvii dell'udienza ex art. 569 c.p.c., eventualmente anche potenziando il ricorso alla sospensione su istanza concordata delle parti, ex art. 624 -bis c.p.c., strumento che appare da privilegiare quando sono in corso trattative tra le parti ovvero pagamenti del debito mediante rateizzazioni.

Un obiettivo da perseguire è infatti quello di evitare rinvii meramente interlocutori perché le procedure esecutive sono caratterizzate da un numero ridotto di udienze (il modello preferibile ne prevede una sola necessaria, in assenza di opposizioni) che è opportuno non moltiplicare.

In generale, il magistrato, qualora sia sollevata una questione meritevole di una specifica attenzione, agevolerà **il contraddittorio cartolare tra le parti fuori udienza**, in funzione delle proprie determinazioni, **senza far venir meno la data ab initio** fissata.

D'altronde, in ragione dell'avvio del processo civile telematico, le relazioni di stimatore e custode **vengono immediatamente conosciute dagli avvocati**, senza che costoro debbano, pertanto, attendere l'udienza, ex art. 569 c.p.c. e invocarne il differimento per soffermarsi sul contenuto di esse.

Stimatore e custode **rimanderanno l'accesso** al compendio staggito ad un momento che sarà fisiologicamente **postumo alla loro collegata lettura** documentale e al relativo esito positivo, ad evitare inutili costi.

Mette punto rilevare che i **compiti** del custode e dell'esperto stimatore **potrebbero** auspicabilmente essere **descritti in un provvedimento generale** del giudice dell'esecuzione (o dei giudici dell'esecuzione del singolo ufficio di concerto tra loro), pubblicato sul **sito internet del tribunale**, in guisa che l'attività che gli ausiliari espletano si palesi in linea di principio **uniforme, conoscibile e standardizzata**. Tali indicazioni potranno essere **recepite**, con pari livello di dettaglio, **nei provvedimenti di interesse**, ovvero ad essi **allegate** come parte integrante.

Si regoleranno, tra gli altri aspetti, anche i tempi e i modi per l'immediato avvio della **collaborazione tra esperto stimatore e custode**, ove contestualmente designati (esemplificativamente, sarà indicata la data, l'ora e il luogo di avvio delle operazioni di controllo di cui al § 7.).

Giova ancora sottolineare che il custode che acceda al singolo immobile pignorato **dovrebbe identificare gli eventuali occupanti** (se diversi dal proprietario debitore) e farsi consegnare copia del **titolo che tale occupazione giustifichi**, ad evitare che eventuali diritti di terzi siano fatti valere invece **nel prosieguo della procedura**, con possibile pregiudizio del regolare svolgimento della stessa.

§ 10. Il giuramento dello stimatore e l'accettazione dell'incarico da parte del custode.

Può certamente dirsi conforme all'evoluzione ordinamentale, ormai incentrata sull'utilizzo generalizzato del deposito telematico degli atti, la prassi di alcuni uffici, tesa a consentire che il **giuramento dello stimatore avvenga tramite deposito di atto telematico**, senza comparizione dal giudice o presso la cancelleria.

Il modello per l'accettazione dell'incarico e il giuramento **potrebbe essere** reso disponibile **sul sito del tribunale** nonché, se del caso, allegato alla circolare inviata agli ausiliari e relativa ai compiti loro ascritti.

Analoga prospettiva operativa di invio telematico **potrebbe** essere seguita, *mutatis mutandis*, per l'**accettazione dell'incarico** da parte del **custode**, come si **rileva avvenire in alcuni uffici giudiziari**.

§ 11. La stima standardizzata e il rispetto dei tempi di deposito della relazione peritale.

Il giudice dell'esecuzione **potrebbe, altresì, assicurare** che la relazione di stima venga redatta secondo **uno schema standardizzato**. Essa sarà così **leggibile in modo agevole**, a beneficio tanto del magistrato, quanto delle parti e, soprattutto, **degli offerenti**.

In particolare, la **chiarezza della descrizione** del compendio, l'esplicitazione dei criteri di stima, la comparabilità tra perizie di beni diversi, atta a facilitarne il confronto, costituiranno potenti fattori per **rendere appetibile il bene e stimolare l'interesse del mercato**.

La pubblicità sui siti *internet* dovrà contenere **l'elaborato peritale e i relativi allegati**, che dovranno presentarsi immediatamente e direttamente visionabili dagli interessati – senza necessità di doversi rivolgere al custode – anche con riferimento ad un **particolareggiato corredo fotografico** che il perito si curerà di allegare.

Il giudice dell'esecuzione vigilerà accuratamente sul rispetto del **termine per il deposito** della relazione di stima, costituendo quest'ultima un elemento condizionante il successivo corso dell'esecuzione forzata.

Richieste di **proroghe potrebbero** trovare accoglimento solo se avanzate prima della scadenza del termine assegnato (art. 154 c.p.c.) e solo se dovute a cause oggettive e quindi non imputabili al perito, il quale dovrà sempre documentare, non di non poter adempiere nel termine concessogli, ma anche di **essersi attivato per tempo** nella cura sollecita dei propri adempimenti anche presso gli uffici pubblici.

Il ripetuto mancato rispetto dei termini da parte del consulente **potrebbe essere** oggetto di immediata **segnalazione** al Presidente del Tribunale e all'Ordine di appartenenza del perito.

La reiterata intempestività nel deposito degli elaborati **potrebbe essere**, inoltre, causa di **esclusione dall'affidamento** di ulteriori incarichi.

§ 12. La definizione puntuale dei compiti del perito e del custode.

La necessità di fornire **istruzioni dettagliate** ai periti e custodi, già esposta nel paragrafo 9, è dettata anche dalla necessità di **evitare contestazioni attinenti alla spettanza dei compiti** e all'estensione delle attribuzioni, suscettibili di assurgere a **pietra d'inciampo** della procedura espropriativa (ad esempio con l'instaurazione di **opposizioni pretestuose** agli atti esecutivi).

§ 13. La rotazione degli ausiliari.

Un elemento strategico di efficienza risiede indubbiamente nella effettiva **qualità degli ausiliari**, quindi essenzialmente dei custodi, dei periti e dei delegati per le operazioni di vendita.

La scarsa esperienza o la modestia tecnica dello stimatore, del custode o del professionista delegato sono fattori in grado di **incidere pregiudizievolemente** sul corso del processo esecutivo.

Ciò da un lato richiede che la **vigilanza sulla formazione degli albi** e degli elenchi non sia meramente formale, impegnando il **capo dell'ufficio** giudiziario - in attesa dell'attuazione dell'art.179-ter disp. att. c.p.c nuovo testo, che attribuisce tali compiti ad una commissione distrettuale - a **svolgerla con scrupolo assoluto**, dando anche immediato seguito alle **segnalazioni** che dovessero pervenirgli dai magistrati in ordine a riscontrate inadeguatezze.

Sotto altro aspetto, pur nell'esigenza fisiologica di consentire ai professionisti di nuova formazione di *sperimentarsi* nel settore delle esecuzioni forzate e di assicurare una continua osmosi fra l'ambito giudiziario e il mondo delle professioni, **sarà necessario valorizzare le effettive capacità** e attitudini, la pregressa esperienza maturata nel settore, eventuali percorsi

di formazione teorica, nonché la idoneità della **struttura organizzativa** del professionista. **Si rileva che in alcuni uffici giudiziari vi è stata un'interlocuzione con gli ordini professionali interessati, al fine di consentire di contemperare il criterio della rotazione con quello della attribuzione ai professionisti delegati di un numero di incarichi tale da garantire una sufficiente formazione sui compiti specifici oggetto della delega.**

Si ritiene che la valorizzazione di questo percorso consenta di coniugare trasparenza e efficienza della procedura.

Si ricorda, altresì, che questo stesso Consiglio è già intervenuto nella materia esprimendo, con la delibera 4 maggio 2016, Linee guida in materia di equa distribuzione delle deleghe nelle esecuzioni immobiliari; Linee guida che debbono intendersi qui integralmente richiamate.

§ 14. La redazione del verbale dell'udienza ex art 569 c.p.c.

Al fine di **contenere i tempi dell'udienza**, ex art. 569 c.p.c., appare utile la predisposizione di uno **schema di verbalizzazione**, da compilare in anticipo; compito che **potrebbe** essere svolto **dall'Ufficio del processo** di cui al § 7, ovvero, in mancanza, **dal custode**. Quest'ultimo **potrebbe** depositarlo, in attesa di implementazioni di nuove funzioni nella consolle del giudice, quale allegato a una nota *ad hoc*, entro e non oltre il giorno precedente a quello dell'udienza.

§ 15. Il contenuto dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

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.

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).

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.

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

§ 16. L'ordine di liberazione.

È obbligatoria ed indefettibile l'emissione dell'**ordine di liberazione**, ex art. 560 c.p.c. al momento dell'aggiudicazione (v. Cass. n. 6836/2015)

La pratica del processo esecutivo, peraltro, dimostra che può sicuramente sortire effetti benefici **l'anticipazione** (dell'emissione e anche dell'attuazione) dell'ordine di liberazione, posto che un bene libero è certamente **più appetibile sul mercato**.

È dunque buona prassi che il giudice dell'esecuzione emetta detto ordine di liberazione **contestualmente all'ordinanza di delega** quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare l'immobile ai sensi del 3° c. dell'art. 560 c.p.c.

La declinazione oramai **self-executing** di tale provvedimento - attraverso l'opera del custode giudiziario supportato eventualmente dalla forza pubblica (art. 68 c.p.c. e art. 14 Ordinamento Giudiziario) - esclude che dalla procedura immobiliare germinino un'autonoma esecuzione per rilascio secondo le forme ordinarie e ne garantisce pertanto **una pronta attuazione**.

Merita anche osservare che il **provvedimento di antieconomicità**, ex art. 164-bis disp. att. c.p.c., non potrebbe ritenersi correttamente emesso **senza aver prima tentato di alienare il bene in assenza di occupanti** ancorchè *sine titulo*.

§ 17. I decreti di trasferimento.

Appare indispensabile sottolineare l'utilità della sollecita emissione del decreto di trasferimento, a tutela dell'acquirente e dunque, in via mediata, dell'efficienza delle procedure.

In tal senso, il giudice dell'esecuzione **potrebbe dare** istruzione al professionista delegato, già nell'ordinanza di vendita, dell'esigenza di **procedere immediatamente e senza indugio** al deposito della bozza del decreto di trasferimento, una volta avvenuto il versamento del **saldo del prezzo**, mediante nota di deposito telematica, con allegato il testo del decreto, non firmato digitalmente ed in formato editabile (ciò in attesa di future implementazioni della *consolle* del giudice).

Nelle more del versamento anzidetto, il professionista si dovrà indefettibilmente curare, pertanto, di predisporre la predetta bozza, previo l'espletamento di tutte le opportune verifiche

ed ispezioni ipocatastali tese ad accertare la sussistenza di ulteriori formalità suscettibili di cancellazione.

Ancorché la normativa **non contempra un termine espresso** per la firma e il susseguente deposito, da parte del giudice dell'esecuzione, del decreto di trasferimento, nondimeno l'esigenza di progredire celermente nella procedura pervenendo alla distribuzione del ricavato impone di procedere alla sottoscrizione della bozza di decreto di trasferimento in tempi brevissimi, posto che: per un verso, viene in evidenza l'interesse dell'aggiudicatario ad acquistare la proprietà del bene, avendone corrisposto il prezzo di aggiudicazione; per altro verso, emerge l'interesse del ceto creditorio al riparto, la cui apertura è condizionata proprio dall'emissione del decreto in questione.

Non è casuale che la distribuzione del ricavato della vendita forzata – che è adempimento immediatamente successivo al deposito del decreto *ex art. 586 c.p.c.* – debba essere tendenzialmente avviata, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., entro il termine di 30 giorni dal versamento del saldo prezzo.

Tenuto conto di detta ultima previsione temporale e considerata la circostanza per la quale il trasferimento incide significativamente sulle somme da distribuire, in relazione ai compensi del delegato incaricato delle attività di registrazione, trascrizione e voltura, potrebbe rivelarsi opportuno che la bozza predisposta dal professionista sia essere emendata e sottoscritta **entro 10 giorni** dalla sua presentazione, cosicché nei successivi 20 si possa provvedere alla registrazione e alle ulteriori formalità per poi dare inizio alla fase distributiva.

Il magistrato vigilerà affinché le **attività conseguenti alla emissione del decreto** (registrazione, trascrizione, voltura), siano subito eseguite.

Non appare invece fruttuosa la prassi, adottata in alcuni uffici, di richiedere all'Agenzia delle Entrate la **preliquidazione** dell'imposta di registro, in quanto causa - nel concreto - di significativi ritardi. Appare, invece, preferibile - in assenza di un auspicabile **protocollo con l'Agenzia delle Entrate** teso alla più sollecita determinazione degli oneri - rimettere al **professionista delegato** la quantificazione delle **imposte dovute**.

§ 18. La fase del riparto.

Il combinato disposto degli artt. 591-*bis*, n. 12, 596, comma 1 e 598 c.p.c., consente di **delegare anche l'udienza** per l'approvazione del **piano di riparto** al professionista; prassi positiva, sedimentatasi in taluni uffici giudiziari, funzionale a **ridurre il tempo-udienza** del giudice.

Il medesimo delegato **fisserà**, già nel corpo del provvedimento di aggiudicazione, **l'udienza nella quale si discuterà** il redigendo progetto di distribuzione.

Eventuali **contestazioni**, all'esito dell'udienza delegata, saranno sottoposte al **magistrato** attraverso **un verbale** che conterrà i rilievi formulati, compendati e **ordinatamente esposti**.

A monte, **si registra come** buona prassi la predisposizione, in linea generale, di **istruzioni per il delegato** quanto ai **criteri giuridici**, alla forma ed al **contenuto** del piano di riparto, per prevenire in radice – propiziando la formulazione di **progetti di distribuzione giuridicamente corretti** - eventuali controversie.

In alternativa, lo svolgimento dell'udienza potrebbe essere delegato ad un Got facente parte dell'Ufficio del processo. Tale soluzione appare meno vantaggiosa, posto che, a differenza della prima, impegna comunque risorse interne dell'ufficio.

Sotto altro versante, deve ancora sottolinearsi che l'attuale testo dell'art. 596 c.p.c. permette al giudice dell'esecuzione di formare **riparti anche parziali** del ricavato, senza attendere la vendita di tutti i beni pignorati.

L'ottica del riformatore è, con ogni evidenza, quella di consentire ai creditori **l'ottenimento anticipato di parte delle somme** che sarebbero distribuite solo a conclusione della procedura.

È buona prassi, dunque, che al **professionista delegato sia fatto onere**, già nell'ordinanza di nomina, di dare corso **tempestivamente ai riparti parziali**, in esito alla alienazione di singoli lotti. Per le procedure in corso per le quali la vendita sia già avvenuta, il magistrato potrà emettere un **provvedimento ad hoc** per sollecitarlo in tal senso.

§ 19. La progressiva eliminazione dei depositi giudiziari.

In luogo del ricorso ai depositi giudiziari su libretti postali, giova considerare che **buona prassi si rivela quella di ricorrere ai conti correnti, i quali consentono una maggiore efficienza** sul piano della gestione. Non a caso già la legge 302 del 1998 sulla delega ai notai rendeva percorribile questa opzione.

§ 20. Osservatorio per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle buone prassi.

Risulta così delineata, nei suoi passaggi essenziali, una prassi operativa tratta direttamente da esperienze virtuose già in atto e che si propone in questa sede come possibile strumento di **riflessione e di lavoro** per i giudici dell'esecuzione, anche grazie alla **diffusione dei modelli di atti corrispondenti alle illustrate buone prassi, allegati alla presente risoluzione.** (Allegati da 1 a 7)

Ritiene il Consiglio di dovere invitare i Presidenti dei Tribunali, delle Sezioni specializzate e di ogni giudice dell'esecuzione a valutare l'opportunità di avviare un percorso **di studio e di verifica dell'utilità delle buone prassi illustrate, con lo scopo di diffonderne la conoscenza e l'applicazione nonché di elaborarne ulteriori, in ragione anche delle peculiarità delle singole realtà giudiziarie.**

Proprio con questo specifico e prioritario fine di supporto agli uffici giudiziari è istituito presso la Settima Commissione consiliare l'**osservatorio permanente per l'efficienza** delle procedure esecutive, composto da magistrati con spiccata esperienza nel settore.

L'osservatorio ha **compiti di ausilio** sia per il Consiglio Superiore della Magistratura, sia per gli uffici giudiziari.

In particolare, tre mesi prima del termine per il deposito del **programma di gestione** (31 gennaio), l'osservatorio operando in raccordo con la S.T.O. dovrà predisporre il **format di una specifica sezione** del predetto programma, dedicata alle procedure esecutive immobiliari. Verranno individuati **i dati più significativi** - oltre a quelli delle pendenze, sopravvenienze e definizioni - al fine di consentire a ciascun ufficio di analizzare l'andamento delle proprie procedure.

Entro lo stesso termine, verranno altresì messi a disposizione dell'Osservatorio **i dati** che sarà possibile ricavare dai sistemi informatici del Consiglio (**datawarehouse**); potrà poi valutarsi l'utilità di **trasmetterli all'ufficio** a cui essi si riferiscono, insieme ad una **prima elaborazione**. In tal modo, il presidente del tribunale (o il presidente di sezione o il relativo coordinatore) avrà la possibilità di **adottare le decisioni** di tipo organizzativo che appariranno **più opportune**.

Entro il 30 giugno dell'anno in cui è stato depositato il programma di gestione, l'osservatorio si occuperà poi di:

- illustrare le **variazioni quantitative** delle pendenze e della durata prognostica dei processi, nonché **il livello qualitativo** degli esiti, con particolare riferimento allo scarto tra valore di stima e prezzo di aggiudicazione, alla percentuale di soddisfacimento dei crediti e all'incidenza delle spese; anche alla luce degli effetti dell'**attuazione progressiva delle buone prassi**.
- formulare ulteriori **proposte** mirate al **superamento delle criticità** riscontrate nel processo di esecuzione;

- elaborare indicazioni specifiche per **l'implementazione del processo esecutivo telematico** anche a supporto delle buone prassi;
- stimolare **l'intervento consiliare** su tematiche di interesse generale attinenti al settore di riferimento;
- favorire opportunità di **interazione tra il C.S.M. e il Ministero della Giustizia** sul piano dell'**elaborazione dei dati statistici** del settore mediante l'utilizzo del *datawarehouse* del Ministero della Giustizia e il confronto con l'ufficio statistico del CSM.

Con relazione depositata entro il 31 dicembre di ciascun anno, l'osservatorio riferirà, altresì, al C.S.M. sul grado di attuazione delle buone prassi nei singoli distretti giudiziari di Corte d'appello.

§ 21. Sinergia operativa con il Ministero della Giustizia.

Infine, nell'ambito della leale collaborazione tra Consiglio Superiore della Magistratura e Ministero della Giustizia, appare opportuno **investire il Comitato paritetico CSM – Ministero della Giustizia della necessità di verificare come procedere al fine di realizzare al più presto un sistema di assegnazione automatica dei fascicoli** nel processo esecutivo immobiliare: questa funzione, già disponibile per i procedimenti contenziosi, lavoro e volontaria giurisdizione (SICID), non è ancora operativa per il processo esecutivo (SIECIC), **come segnalato dal Consiglio con delibera del 6 marzo 2013 (prat. n. 39/IN/2011).**

Il Comitato paritetico potrà occuparsi, altresì, di: a) definire il Modello informatico (XSD) della relazione di stima e banca dati delle stime e delle vendite; b) **predisporre il modello informatico (XSD) del rapporto riepilogativo** iniziale, semestrale e finale da redigersi **a cura del professionista delegato**, previsto dall'art. 16-bis, comma 9-sexies, del d.l. 179/2012; c) **proporre le modalità di individuazione del gestore della pubblicità** e del gestore della vendita telematica nonché delle modalità di pubblicità, attraverso l'introduzione di una norma di rango primario, anche in vista dell'introduzione, a far tempo dal 1° ottobre p.v., delle **vendite con modalità telematiche** da parte di società private (DM 32/2015).

Tanto premesso

Il Consiglio Superiore della Magistratura

delibera

- 1) di approvare le presenti linee guida funzionali alla diffusione di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari;
- 2) di disporre la trasmissione delle presenti linee guida alla SSM per le eventuali iniziative formative di competenza;
- 3) di disporre la trasmissione ai Presidenti di Tribunali, ai Presidenti delle Sezioni specializzate delle presenti linee guida, indicando il giorno 29 novembre 2017 per lo svolgimento di una giornata di studio destinata alla presentazione della Risoluzione, come da successivo programma, per la cui definizione è delegata la Settima Commissione referente.
- 4) di istituire, presso la Settima Commissione, con i compiti di cui al § 20, l'Osservatorio permanente per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle "buone prassi", composto dai seguenti magistrati:

dott.ssa Francesca BORTOLOTTI, giudice del Tribunale di Bolzano;

dott. Stefano Carmine DE MICHELE, presidente di sezione del Tribunale di Roma;

dott.ssa Laura DE SIMONE, giudice del Tribunale di Mantova;

dott. Roberto FONTANA, sostituto procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Piacenza;

dott. Salvatore LEUZZI, magistrato addetto all'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione;

dott. Claudio MIELE, giudice del Tribunale di Monza;

dott. Massimo ORLANDO, consigliere della Corte di Appello di Lecce;
dott. Roberto PELUSO, giudice del Tribunale di Napoli;
dott. Francesco VIGORITO, presidente di sezione del Tribunale di Roma;
5) di segnalare al Ministro della Giustizia gli interventi di cui al § 21 ritenuti utili al miglioramento del sistema delineato.

SOMMARIO MODULISTICA “BUONE PRASSI”

- 1 - Informativa al debitore;
- 2 - Check list dei controlli da effettuare - Nota accompagnatoria;
 - 2.1. Check list - Sistema Conservatoria;
 - 2.2. Check list – Sistema Tavolare;
- 3 - Provvedimento di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c.;
- 4 - Ordinanza di delega delle operazioni di vendita;
- 5 - Ordine di liberazione dell'immobile;
- 6 - Decreto di trasferimento;
- 7 – Verbale udienza di approvazione progetto di distribuzione.

Allegato 1

L'informativa per il debitore non è un atto previsto espressamente dalla legge ma, nella migliore prassi degli uffici giudiziari, viene predisposta e consegnata dal custode al debitore all'atto del primo accesso per rendergli noto, con espressioni semplici ed agevolmente comprensibili, cosa sta accadendo, lo svolgimento futuro della procedura, le possibilità che gli sono offerte dall'ordinamento per impedire la vendita coattiva del suo bene che, talvolta, è la casa di abitazione familiare; nella informativa gli sono, perciò, indicati in generale tutti i suoi diritti.

TRIBUNALE ORDINARIO DI

INFORMATIVA PER IL DEBITORE

I creditori hanno chiesto al Tribunale di vendere i beni immobili pignorati di sua proprietà, allo scopo di pagare, con il ricavato tutti i suoi debiti.

La procedura di vendita è stata assegnata al giudice dell'esecuzione Dott. _____ ed iscritta al n. _____ R.G. esec. Trib.

COSA ACCADRÀ ORA:

Il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto estimatore (cioè un tecnico iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale) per valutare il suo immobile.

L'esperto, prima di iniziare le sue operazioni, le darà avviso con raccomandata; farà un sopralluogo nel bene e, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione.

Il Giudice dell'esecuzione ha già fissato per il giorno _____ l'udienza per esaminare tale relazione di stima ed in quella occasione sarà inoltre fissata la data della vendita dell'immobile, in genere a circa _____ mesi di distanza dalla udienza.

Le verrà ordinariamente consentito di continuare ad abitare nell'immobile sino alla aggiudicazione di quest'ultimo (*eventualmente: fino a quando sarà disposta la vendita*).

Se però il giudice dovesse constatare che con il suo comportamento lei intende fare ostruzionismo (es. rifiutandosi di far visitare l'immobile all'esperto o ai possibili acquirenti), potrà disporre l'immediato rilascio del bene (anche prima della udienza sopra indicata).

(Eventualmente: In tale udienza il Giudice dell'Esecuzione emetterà l'ordine di liberazione dell'immobile che il custode giudiziario dovrà mettere in esecuzione con il conseguente rilascio del bene da parte del debitore)

COSA CONVIENE FARE:

E' ancora possibile porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un Organismo di Composizione della Crisi o di un professionista nominato dal Tribunale, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come le è stato già indicato in atto di precetto.

Per tali procedure, tuttavia, è necessaria l'assistenza di un legale.

Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere di farlo in 36 rate, a patto che si abbia la disponibilità di una somma da versare subito pari ad un quinto dei debiti.

Per avvalersi del procedimento indicato è necessario presentare al giudice un'istanza (conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 del codice di procedura civile) corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un quinto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

È però necessario che l'istanza di conversione sia presentata il più presto possibile.

L'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.

È poi in ogni caso conveniente pagare tempestivamente perché il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese.

Inoltre sono poste a suo carico anche le spese di procedura e degli avvocati dei creditori, che aumentano via via con il passare del tempo: è pertanto suo interesse attivarsi subito.

Ad esempio, se riesce a proporre l'istanza di conversione prima che il perito faccia la perizia, risparmierà il compenso al professionista; se evita la fissazione della vendita, risparmierà le spese di pubblicità oltre agli onorari degli avvocati.

Sono a suo carico, infatti, in primo luogo, le spese relative allo svolgimento della procedura ed, in secondo luogo, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

Se lei è in grado di pagare solo una parte dei suoi debiti, è necessario proporre – a tutti i creditori che partecipano alla vendita - un accordo, secondo le sue possibilità. Un accordo potrebbe prevedere ad esempio una riduzione del capitale e/o degli interessi, in misura varia (e che dipende da molteplici fattori: valore del bene pignorato, serietà della proposta, tempi di pagamento ecc.), ed anche una dilazione nei pagamenti.

I creditori in genere sono disponibili ad esaminare proposte serie, anche a costo di una decurtazione del proprio credito o della concessione di rateazioni.

Qualsiasi trattativa deve essere condotta con tutti i creditori che partecipano al processo: basta infatti che un solo creditore chieda la vendita perché si debba disporre la vendita

Per i motivi già illustrati è consigliabile che anche le proposte transattive siano fatte ai creditori il più presto possibile.

Se non è in grado di pagare nulla, è ben possibile che cerchi lei un acquirente, privatamente.

L'esistenza del pignoramento non impedisce, infatti, la vendita dell'immobile da parte sua purché vi sia il consenso dei creditori ai quali sarà versato il ricavato della vendita, nei limiti del loro credito. In questo caso i creditori contestualmente all'incasso delle somme autorizzeranno la cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento.

In questo modo si potrà evitare che, di vendita in vendita, il valore del bene scenda fino a giungere dopo poche vendite negative ad un valore pari al 15% di quello stabilito dal perito.

La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, essa spetterà a lei: e tale parte sarà tanto maggiore tanto più si sarà venduto il bene ad un buon prezzo.

IN OGNI CASO:

È previsto dall'art. 624 *bis* del codice di procedura civile che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (provvedimento del giudice, atto di notaio o titolo di credito, come cambiale o assegno, per esempio), il processo, sentito il parere del debitore, possa essere sospeso fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi.

Si tratta di una sospensione che può essere disposta una sola volta (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo di due anni) e la relativa richiesta può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, dopo la data fissata per la vendita senza incanto, se questa non abbia avuto luogo e si debba procedere all'incanto, soltanto fino a quindici giorni prima dell'incanto.

Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che è stata eseguita la pubblicità per la vendita, le spese sono maggiori ed aumentano anche perché va pubblicato sul sito Internet il provvedimento di sospensione.

Tuttavia è necessario il consenso di tutti i creditori poiché se un solo creditore munito di titolo esecutivo si oppone alla sospensione concordata ovvero ne chiede, in qualsiasi momento, la revoca la

procedura deve proseguire.

Consideri, inoltre, che nel processo, dopo il suo inizio, possono far valere pretese in suo danno anche altri creditori, oltre a quelli che lo hanno iniziato; peraltro, se ci sono più processi contro di lei (perché ognuno dei creditori ha iniziato un suo processo nei suoi confronti) essi saranno riuniti in uno solo: in questo caso, deve trattare con tutti i creditori di ciascun procedimento.

Per sapere chi sono e quanti sono oggi i creditori della procedura, è possibile chiedere informazioni al custode.

AVVERTENZA SU RESIDENZA O DOMICILIO:

Se non lo ha già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione (Tribunale civile di, via) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di

In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio tutti gli atti e gli avvisi diretti al debitore saranno comunicati presso la cancelleria.

Di questi avvisi, pertanto, potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che lei ne abbia saputo nulla.

Si rammenta, ancora, che la opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione quando si intenda contestare la impignorabilità dei beni ovvero lamentare la insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo).

RUOLO DEL CUSTODE E DOVERI DELL'OCCUPANTE L'IMMOBILE

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato il custode dell'immobile, che risulta dal provvedimento di nomina che è stato notificato.

Il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi.

Tra i compiti del custode, che le verranno dallo stesso illustrati, vi è anche quello di informarla dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno nonché dei doveri dell'occupante dell'immobile, che vengono qui di seguito precisati:

- l'occupante è divenuto "*mero detentore*" dell'unità immobiliare pignorata e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.;
- l'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile;
- l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto del bene accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);
- la parte esecutata deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che saranno invece acquisiti dalla procedura;
- in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, o, come già detto, nel caso in cui vi sarà qualsiasi comportamento ostruzionistico il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo.

Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorre tra questo ed il debitore.

Il debitore esecutato potrà chiedere al custode qualsiasi ulteriore informazione.

AVVERTENZE PER I COMPROPRIETARI:

I creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore, allo scopo di pagare, con il ricavato, i debiti.

Anche se voi comproprietari non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la vostra quota).

Se siete in grado di acquistare la quota del debitore, fatelo presente al giudice o al custode.

In tal caso, si potrà procedere allo scioglimento della comunione con un processo di divisione che si svolge dinanzi allo stesso giudice dell'esecuzione; la somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota pignorata ed il bene verrà attribuito per intero ad uno o più dei comproprietari, diversi dal debitore, che ne abbiano fatto richiesta e pagato la quota.

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungete un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.

Allegato 2

CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI DELLA DOCUMENTAZIONE EX ARTT. 497, 567, 557 C.P.C.

Costituisce presupposto di efficienza e celerità della procedura esecutiva immobiliare un preliminare controllo completo ed approfondito sull'esistenza della documentazione necessaria da depositare ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., sul rispetto dei termini di cui agli artt. 497 e 557 cpc.

Tale controllo potrà essere demandato, negli ufficio in cui ciò è possibile, all'Ufficio del processo; negli altri casi o al perito e/o al custode. Potrà quindi essere richiesta la compilazione di un file mirato a consentire una rapida ostensione dei dati reperiti nel fascicolo e un sollecito e non dispersivo riscontro, da parte del singolo magistrato, della consistenza e della completezza della documentazione posta al vaglio dell'ufficio.

E' essenziale che eventuali criticità emergano fin dall'inizio della procedura in modo tale che esse, ove possibile, siano prontamente superate ovvero, se ciò non è consentito, portino quanto prima all'estinzione della procedura senza aggravii di spese.

A questi fini è stata predisposta la "smart check list", disponibile in formato excell e comprensiva di specifici "allert", che consente di effettuare i principali controlli e che dovrà essere compilata e allegata al fascicolo.

Ai fini della modifica del foglio excell si fornisce la password per rimuovere la protezione del foglio, PW: GE

Allegati:

- 1. smart check list sistema conservatoria*
- 2. smart check list sistema tavolare*





Allegato 3

MODELLO PER LA FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART.569 C.P.C.

Nell'ottica della miglior fluidità possibile della procedura esecutiva immobiliare si propone un modello di provvedimento di fissazione dell'udienza ex art.569 c.p.c. con nomina anticipata del custode giudiziario al momento della designazione dell'esperto, finalizzata ad una sollecita collaborazione tra questi soggetti, scandita nei tempi e modi in seno al provvedimento medesimo o in circolari organizzative dell'Ufficio. E' anche possibile prevedere, come nel modello di seguito riportato, che il giuramento dello stimatore non avvenga mediante comparizione fisica in cancelleria, bensì depositando in pct la propria accettazione dell'incarico e il giuramento. Analoga prospettiva operativa di invio telematico può essere prevista per l'accettazione dell'incarico da parte del custode.

N. \$\$numero_ruolo\$\$/\$\$anno_ruolo\$\$ R.G.E.



\$\$ufficio_giudiziario\$\$
\$\$sezione\$\$

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Il G.E. dott. \$\$nome_giudice\$\$ \$\$cognome_giudice\$\$,
nella procedura promossa

DA

\$\$cognome_creditore_procedente\$\$ \$\$nome_creditore_procedente\$\$

CONTRO

@@debitori_esecutati@@

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;

ritenuto che, ai sensi dell' art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data

del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

considerato che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

NOMINA

QUALE ESPERTO STIMATORE

il geom. l'Arch. l'Ing. **\$\$\$nome_stimatore\$\$\$ \$\$\$cognome_stimatore\$\$\$ (C.F. \$\$\$cf_stimatore\$\$\$)**

QUALE CUSTODE

l'Istituto Vendite Giudiziarie di ovvero il dott./l'avv.

tenuto conto della modifica legislativa dell'art.569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera e inequivoca presa di contatto con l'ufficio,

DISPONE

conferirsi incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando esperto stimatore e custode di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla Cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

formula

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'impossibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente

trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi

catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)*.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **\$\$data_udienza_fissata\$\$** , a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € _____, da versarsi a cura del creditore @@creditore@@ entro _____ giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI

- Fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nella redazione della check list dei controlli eseguiti;
- eseguire un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 10 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);
- curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;
- segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione

definitiva delle chiavi;

- depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;
- il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;
- curare l'apertura di un conto corrente presso l'Istituto Bancarionelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;

ORDINA

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

FISSA

per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del \$\$data_udienza_fissata\$\$ ore \$\$ora_udienza_fissata\$\$.

AVVISA i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso, la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

AVVISA il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

AVVISA il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 36 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

AVVISA altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'art.624-*bis* c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

Dispone che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore nonché all'esperto nominato e al custode.

Incarica il creditore procedente di provvedere almeno 10 giorni liberi prima dell'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. alla notificazione del presente provvedimento ai comproprietari e ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

....., \$\$data_provvedimento\$\$

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. \$nome_giudice\$ \$cognome_giudice\$

Allegato 4

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.

TRIBUNALE ORDINARIO DI

Il giudice dell'esecuzione

esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g. n. ;
letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto che, anche ove non sia possibile disporre la aggiudicazione all'esito della vendita senza incanto, non si procedere all'incanto poiché non è probabile che l'esperimento di evendita effettuato con tale ultima modalità possa portare ad una aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c..
visti gli artt. 569, 576 e 591 *bis* c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto dell'immobile descritto in calce, pignorato con atto notificato il,
meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto;

valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la vendita del bene con delega al professionista ex art. 591 *bis* c.p.c.;

DELEGA

per le operazioni di vendita con studio in alla via n.
.....;

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate al;
dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo;
si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso;

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di euro quale anticipo sui compensi e fondo spese, disponendo che i creditori gli versino entro trenta giorni tale somma, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini delle valutazioni del giudice in ordine alla eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione

si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato. Nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 15 depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita.

PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione

ORDINA

al custode di notificare copia del presente provvedimento al delegato, se non presente in udienza, non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica, provvedendo in ogni caso entro 5 giorni a trasmettere comunicazione della delega ricevuta anche via fax o via mail; nonché di notificare lo stesso al debitore;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice;
- a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.
- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;
- a redigere, entro sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita senza incanto, contenente le seguenti indicazioni:
 - a) nominativo del debitore;
 - b) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;
 - c) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
 - d) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
 - e) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode;
 - f) precisazione del numero di lotti;
 - g) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
 - h) modalità dell'offerta; luogo di presentazione delle offerte stabilito dal giudice; modalità

di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;

h) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

i) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

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 regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

c) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

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 sito internet

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso nella data e nell'orario che sarà indicato nell'avviso di vendita e saranno ricevute dal personale addetto a tale

operazione;

2) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

3) l'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

8) 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 di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del

professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

9) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

11) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

11) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

12) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

13) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

14) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

15) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

16) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;
- 2) pubblicazione sul quotidiano nell'apposito spazio riservato al Tribunale di, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
 - a. numero di ruolo della procedura;
 - b. nome del Giudice dell'esecuzione;
 - c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
 - d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
 - i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
 - k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
 - l. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
 - m. orario di apertura delle buste;
 - q. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario di – - Sito internet);
- 3) pubblicazione almeno tre mesi prima e fino al giorno della eventuale vendita con incanto sul sito internet.....

Gli avvisi dovranno riportare, ove possibile, l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica utilizzando il format indicatore delle prestazioni energetiche di cui all'appendice C del decreto del 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico.

Agli adempimenti pubblicitari dovrà provvedere il professionista delegato a spese del creditore precedente.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis*, c.p.c.:

- a ricevere le buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
- a deliberare sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- 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 del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (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 e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei 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 richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o

- dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
 - nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, 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 (e tenuto eventualmente conto del quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
 - a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
 - a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
 - a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
 - a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
 - a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;
 - ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;
 - alla formazione di un progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire), previa acquisizione – dal creditore precedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi altri ausiliari ,comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;
 - al deposito del progetto in cancelleria nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione (ovvero al deposito del progetto in cancelleria, alla fissazione della data fissata per la comparizione dinanzi a sé dei creditori e del debitore, alla notifica del provvedimento contenente la comunicazione del deposito e recante l'indicazione della data fissata per l'approvazione del progetto, all'audizione delle parti e all'eventuale approvazione

del progetto con ordine di pagamento delle singole quote; nel caso in cui sorgano contestazioni in sede di approvazione del progetto il fascicolo sarà, tuttavia, rimesso al giudice dell'esecuzione);

- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

RENDE NOTO

- a) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) 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. 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;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'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, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, al custode, alle parti non presenti, ai creditori iscritti non intervenuti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex art. 602 e ss. c.p.c.*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

.....

Il giudice dell'esecuzione

Allegato 5

Il vigente sistema normativo prevede l'emissione obbligatoria dell'ordinanza di aggiudicazione una volta avvenuta l'aggiudicazione del bene; tuttavia, nel caso in cui se ne verifichi in precedenza la necessità ovvero l'opportunità, il giudice dell'esecuzione può ordinare la liberazione dell'immobile. Le migliori prassi adottate dagli uffici giudiziari prevedono l'emissione dell'ordine di liberazione al momento in cui è disposta la vendita del bene per consentirne una più agevole e fruttuosa alienazione coattiva con la possibilità, per gli interessati, di visitare l'immobile subastato libero da persone e cose e, successivamente al trasferimento della proprietà, con l'immediata immissione in possesso dell'aggiudicatario. In questo modo le caratteristiche della alienazione in sede esecutiva si avvicinano a quelle della vendita tra privati e rendono realmente "competitiva" la vendita forzata. Il modello si riferisce, pertanto, all'ipotesi di liberazione al momento della emissione dell'ordinanza di delega. La piena funzionalità del procedimento di liberazione presuppone una fruttuosa interlocuzione del giudice con i suoi ausiliari e con i responsabili locali della Forza Pubblica.

TRIBUNALE ORDINARIO DI

ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE EX ART 560 C.P.C.

Il Giudice dell'esecuzione,
visti gli atti del procedimento esecutivo RGE _____;
atteso che all'odierna udienza è stata disposta la vendita del compendio pignorato su istanza della parte creditrice, non essendosi perseguita la conversione del pignoramento ovvero in altro modo composta la situazione debitoria;
ritenuto che il debitore, a seguito del pignoramento, non vanta più, rispetto ai creditori, alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine di godimento del bene pignorato giudice dell'esecuzione, come si evince dalla previsione dell'art. 560 terzo comma c.p.c., in forza della quale il debitore può continuare ad abitare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzato dal giudice;
ritenuto quindi che ai sensi dell'art. 560 comma 3° c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, quando l'immobile non è occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, abbia ampia facoltà di ordinarne la liberazione anche in questa fase (mentre è obbligato in ogni caso ad emetterlo al momento dell'aggiudicazione);
ritenuto che la liberazione dell'immobile rende più probabile la vendita al giusto prezzo di mercato, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile alla procedura, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara, e valutato che tale realizzo permette anche la migliore soddisfazione dell'interesse del debitore a non veder svilito il valore del bene oggetto della propria garanzia patrimoniale;
ritenuto che appare perciò opportuno disporre oggi la liberazione del bene, al fine di assicurare una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura, atteso che, anche ad avviso della Suprema Corte, l'emissione del provvedimento in questa fase meglio persegue le finalità di efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);

Letto l'art. 560 c.p.c. comma secondo e comma terzo,
ORDINA

alla parte eseguita _____ e
a chiunque altro occupi il compendio pignorato senza titolo opponibile alla procedura, l'immediato
rilascio in favore del Custode Giudiziario del seguente immobile libero da persone e vuoto da cose:

DISPONE

che il Custode dia attuazione al provvedimento, secondo le disposizioni sotto riportate

Letti gli artt. 560 e 68 c.p.c. e 14 Ord. Giudiziario,

ORDINA

- al Dirigente del competente Commissariato di zona
- al Comandante della Stazione dei Carabinieri competente per territorio

di concedere al Custode - senza indugio - l'ausilio della forza pubblica nella attuazione della liberazione disposta, secondo le disposizioni sotto riportate.

Disposizioni al Custode nella sua qualità di Pubblico Ufficiale incaricato dell'attuazione del presente ordine di liberazione

Il Custode Giudiziario, nella qualità di Pubblico Ufficiale incaricato della attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato emesso a seguito di autorizzazione della vendita, si atterrà di ordinario alle seguenti istruzioni.

- a) Munito di copia del presente provvedimento si recherà prontamente sul luogo della custodia;
- b) Qualora l'immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso;
- c) Qualora l'immobile sia occupato dalla parte eseguita, la renderà edotta dell'avvenuta emissione dell'ordine e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- d) Qualora rinvenga un terzo che si faccia compiutamente identificare, gli notificherà comunque il provvedimento e continuerà nella attuazione della liberazione disposta, ancorché lo stesso accampi diritti di godimento sull'immobile senza esibire alcun titolo opponibile alla procedura; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- e) Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile **non liberato**, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, si recherà immediatamente dalla forza pubblica sopra indicata, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.);
- f) Concornerà quindi con la forza pubblica giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la

- liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta e sempre con verbalizzazione dell'eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio; si renderà perciò disponibile ad accedere in ciascuno dei 60 giorni successivi alla richiesta, facendo presente le conseguenze penali dell'inadempimento all'ordine del giudice;
- g) Notizierà quindi l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;
 - h) Richiederà quindi tempestivamente al giudice dell'esecuzione, secondo le circostanze, la nomina del medico, del fabbro o di altro ausiliario che lo assista, **procurandone la presenza sul luogo.**
 - i) Per i beni mobili ed i documenti, seguirà le dettagliate disposizioni dettate dall'art. 560 c.p.c., avendo comunque cura di effettuarne un sommario inventario, anche a mezzo di ripresa fotografica o audiovisiva;
 - j) Il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie.

Disposizioni alla Forza Pubblica per l'attuazione del presente ordine di liberazione

(artt. 68 e 560 c.p.c.; 14 Ordinamento Giudiziario)

- a) Ricevuto il Custode, il Responsabile della Forza Pubblica sopra indicato dovrà concordare con questi la data e l'orario dell'accesso ai fini della liberazione dell'immobile, tenuto conto del termine di 60 giorni imposto; potrà nelle more convocare l'inadempiente presso i propri Uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito;
- b) Dovrà giustificare per iscritto al Custode le ragioni della mancata concessione della forza pubblica nel giorno concordato, contestualmente offrendola per il primo momento utile successivo;
- c) I Rappresentanti della Forza Pubblica comandati per il servizio interverranno assieme al Custode Giudiziario e su sua richiesta provvederanno a vincere eventuali resistenze estromettendo dall'immobile tutti gli occupanti, prestando poi la loro assistenza per le immediate successive operazioni (es. ispezione dei luoghi, cambio della serratura, inventario ecc.).

Allegato al verbale di udienza del _____

Il Giudice dell'Esecuzione

Allegato 6

Il decreto di trasferimento è atto particolarmente delicato poiché deve contenere tutti gli elementi necessari ad operare il corretto passaggio della proprietà in capo all'aggiudicatario con la cancellazione di tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. La corretta formulazione del decreto è essenziale per evitare che, in caso di successive alienazioni, possano sorgere problemi connessi con l'individuazione esatta del bene o la sussistenza di atti ostativi al nuovo trasferimento.

TRIBUNALE DI

DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE SUBASTATO

Esecuzione R.G.E. n. - Lotto

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

nella procedura esecutiva promossa da in danno di:
....., nato ail, cod. fisc.:

RILEVATO

che in datail Professionista Delegato dott. ha provveduto ad aggiudicare il bene pignorato (*eventualmente: lotto*) con verbale di vendita senza incanto al prezzo di Euro e che l'aggiudicatario ha provveduto a versare nei termini stabiliti nell'avviso di vendita il residuo prezzo di aggiudicazione secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita;

(ovvero che ai sensi dell'art. 585 c.p.c. il versamento del prezzo è avvenuto tramite l'erogazione di somme conseguente a contratto di finanziamento stipulato tra e che prevede il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la iscrizione ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita; ovvero che ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c. il giudice dell'esecuzione con ordinanza depositata il ha limitato il versamento del prezzo all'importo di e tale importo è stato integralmente versato secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita);

letto l'art. 586 c.p.c

TRASFERISCE

la quota pari a .../... del diritto disul seguente compendio immobiliare in calce descritto

CONTRO

Signor, nato a(.....) il, cod. fisc.:
.....,

A FAVORE DI

Signor, nato a(.....) il, cod. fisc.:
....., residente in(.....) , Via, di stato civile libero (ovvero coniugato in regime di, connata a.....il....., cod. fisc.:

Il compendio viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui

si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come meglio precisato nella perizia estimativa redatta dall'esperto nominato dal G.E.

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive integrazioni e modifiche si dà atto che il compendio in oggetto è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi; progetto approvato n.e relativa licenza edilizia n.dele successive varianti. E' dotato di certificato di agibilità n.....

(eventualmente

RILEVATO

- che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € (...../.....) da parte di - a fronte del contratto di mutuo delper atto Notaio- rep.....- e che la parte mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al dirigente del servizio di pubblicità immobiliare di Roma ... di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota.)

(eventualmente:

RITENUTO

- che l'aggiudicatario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ha richiesto di volersi avvalere del sistema prezzo-valore per la tassazione del trasferimento così come previsto dall'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266 e di cui alla sentenza costituzionale n. 6/14 ;

- che l'aggiudicatario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ha richiesto di poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto della prima casa (art. 16, comma 2 bis della Legge n. 49 del 2016 – legge di conversione del D.L. n. 18 del 2016) ed ha dichiarato a tal fine di essere in possesso di tutti i requisiti richiesti allo scopo)

INGIUNGE

alla parte debitrice esecutata e a chiunque altro si trovi senza valido titolo nel possesso o nella detenzione del compendio immobiliare trasferito, di rilasciare lo stesso nella piena disponibilità della parte acquirente.

ORDINA

al dirigente del servizio di pubblicità immobiliare di di procedere, con esonero da ogni sua responsabilità, alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni seguenti, gravanti sul compendio stesso e limitatamente ad esso:

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta in data, al n.di formalità;
- ipoteca giudiziale iscritta in data, al n.di formalità;
- ipoteca legale iscritta in data, al n.di formalità.

Trascrizioni:

- pignoramento immobiliare, trascritto in data, al n.di formalità.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

..... dell'immobile sito a in via distinto con l'interno, composto da confinante con distinto al N.C.E.U. del Comune di al Foglio particella subalterno
 (*ovvero* del terreno sito a in via avente superficie di confinante con distinto al N.C.T. del Comune di al Foglio particella)

.....

Il Giudice dell'Esecuzione

Allegato 7

MODELLO DELL'UDIENZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

A norma degli artt. 591-bis n. 12, 596, primo comma, e 598 cpc, l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione può essere tenuta dal giudice o dall'esecuzione o da questi può essere delegata al professionista.

All'udienza le parti possono approvare il progetto di distribuzione oppure possono muovere contestazioni. In questo secondo caso, spetta al giudice dell'esecuzione adottare i necessari provvedimenti, eventualmente anche sospendendo, in tutto o in parte, la distribuzione della somma ricavata.

Per ridurre i tempi di predisposizione del verbale, è opportuno che il progetto di distribuzione contenga l'indicazione dell'Iban di ciascun creditore; le coordinate Iban dovranno quindi essere indicate dal creditore nella nota di precisazione del credito.

N. **\$\$numero_ruolo\$\$/\$\$anno_ruolo\$\$ R.G.E.**



**\$\$ufficio_giudiziario\$\$
\$\$sezione\$\$**

Esecuzione R.G.E. n.

VERBALE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE davanti

al GIUDICE DELL'ESECUZIONE

o

al PROFESSIONISTA DELEGATO

nella procedura esecutiva promossa da

\$\$cognome_creditore_procedente\$\$ \$\$nome_creditore_procedente\$\$

in danno di:

@@debitori_esecutati@@

Il giorno alle ore sono comparsi innanzi
al Giudice dell'esecuzione

o

al Professionista delegato

1. l'avv. per
2. l'avv. per
3. l'avv. per

Il Giudice dell'esecuzione/Il Professionista delegato

Rilevato che non sono state proposte opposizioni al progetto di distribuzione, dichiara esecutivo il piano di riparto depositato in data ...

Autorizza l'emissione dei mandati di pagamento in conformità al progetto di distribuzione.

Dichiara chiusa la procedura esecutiva.

Rilevato che le parti propongono le seguenti contestazioni avverso il progetto di distribuzione

(..... verbalizzare con precisione il contenuto delle contestazioni)

Il Professionista delegato rimette il fascicolo all'udienza del innanzi al Giudice dell'esecuzione.

Il Giudice dell'esecuzione/Il Professionista delegato