



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BIELLA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE**

**Ai Professionisti che collaborano con la  
Sezione Esecuzioni Immobiliari in qualità di  
Custodi e Delegati**

**e, p.c. Al Presidente del Tribunale di Biella**

**Al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Biella**

**Al Consiglio Notarile di Biella**

**Al Consiglio dell'Ordine dottori commercialisti  
ed esperti contabili di Biella**

Con pubblicità anche sui siti internet [www.procedure.it](http://www.procedure.it) (nell'area di accesso ai professionisti) e [www.tribunaledibiella.it](http://www.tribunaledibiella.it) (in moduli - area civile - cancelleria esecuzioni immobiliari).

**Direttive ed istruzioni generali per lo svolgimento delle esecuzioni  
immobiliari ad uso dei professionisti delegati**

**1. La delega: la natura dell'attività del professionista**

La legge n. 302/98 e, poi, le leggi n. 80 e 263 del 2005 hanno attribuito ai professionisti (notai, avvocati, commercialisti) un **intero segmento** del procedimento esecutivo per espropriazione: in particolare, la fase che ha per scopo la trasformazione in denaro del bene pignorato mediante lo strumento della vendita.

L'interpretazione trova fondamento nel testo e nel complessivo impianto dell'art. 591-bis c.p.c. (nel testo modificato dalle leggi del 2005) che demanda al professionista "*il compimento delle operazioni di vendita*" e disciplina con notevole dettaglio le singole attribuzioni necessarie allo svolgimento dell'incarico.

In altri termini, **non è necessario** che il giudice dell'esecuzione (d'ora in avanti anche "G.E.") determini nella propria ordinanza il contenuto della delega con riferimento agli specifici compiti e poteri, poiché il contenuto e i limiti dei poteri del delegato, in generale il regolamento della delega risultano direttamente dalla legge.

L'attività delegata **non ha carattere meramente esecutivo**, anche perché ciò avrebbe per effetto di snaturarne la funzione deflattiva del carico di attività del giudice. Al contrario, ricevuta la delega, **il professionista procede autonomamente alle operazioni indicate** nell'art. 591-bis c.p.c. - ovviamente nel rispetto della legge e delle direttive del G.E. - assumendo direttamente e sotto la sua responsabilità le decisioni del caso.

Es.: decide sulla validità delle offerte e/o istanze di partecipazione presentate, fissa gli ulteriori esperimenti di vendita se il primo non ha esito fruttuoso e così via.

Quanto detto si desume pianamente dall'art. 591-ter c.p.c. secondo cui "*quando nel corso delle operazioni di vendita insorgono difficoltà, il professionista delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione*". In altri termini, il delegato **può** (e non *deve obbligatoriamente*) rivolgersi al G.E. se gli si presentano questioni difficili; evidentemente il delegato utilizzerà questo potere nel caso in cui non sia in grado e/o non ritenga opportuno risolvere da solo la questione.

È naturalmente fatto salvo il potere del G.E. di impartire, a sua discrezione, nell'ordinanza di delega oppure in seguito, disposizioni restrittive e/o direttive al professionista delegato in quanto l'art. 591 bis comma 1 c.p.c. individua il **contenuto minimo** dell'ordinanza di delega con un'elencazione di indicazioni priva di tassatività ben potendo il G.E. fornire disposizioni più dettagliate. Infatti, il delegato alla vendita più che un ausiliario del giudice è un vero e proprio **sostituto** dello stesso: i suoi atti producono il medesimo effetto processuale di quelli del giudice e rimangono soggetti alla regolamentazione del processo civile. La partecipazione del professionista al processo esecutivo, quindi, rimane sempre soggetta **alla direzione del giudice**, cui spetta prima di tutto limitare e definire l'ambito delle funzioni delegate.

## 2. Poteri riservati al G.E.

Fanno eccezione solo alcune delle attività, che continuano a spettare al G.E. anche in caso di delega. Queste sono, essenzialmente:

1) l'emissione del decreto di trasferimento, la cui bozza è predisposta dal delegato (artt. 586 e 591-bis c.p.c.)

2) l'ordinanza di decadenza dell'aggiudicatario per il caso di inadempimento, adempimento tardivo o parziale all'obbligo di versare il residuo prezzo (art. 587 c.p.c., richiamato dall'art. 574 c.p.c. in materia di vendita senza incanto)

3) le pronunce in materia di conversione del pignoramento (peraltro il termine per la proposizione dell'istanza coincide oggi con l'udienza in cui è disposta la vendita o la delega al professionista delle operazioni di vendita: v. il nuovo testo dell'art. 495 c.p.c.)

4) la confisca della cauzione all'iscritto all'incanto che ha ommesso di partecipare all'incanto (art. 580 c.p.c.)

5) la confisca della cauzione all'offerente in aumento di quinto, nel caso in cui nessuno degli offerenti in aumento abbia partecipato alla gara (art. 584 c.p.c.)

6) la sospensione del processo a seguito di opposizione (art. 624 c.p.c.) oppure in base a istanza concorde delle parti e la successiva eventuale revoca della sospensione (art. 624-bis c.p.c.)

7) l'amministrazione giudiziaria (art. 593 c.p.c.: istituto desueto e di fatto mai applicato)

8) l'estinzione del processo e la cancellazione della trascrizione del pignoramento

### **3. I poteri di controllo del G.E. e le direttive contenute nell'ordinanza di delega**

Accanto a queste attività che istituzionalmente spettano al G.E., l'art. 591-bis c.p.c. riserva al G.E. alcuni ulteriori poteri che si innestano direttamente sull'attività del delegato.

In particolare, ferme le precisazioni di cui al punto 1., nell'ordinanza di delega il G.E. deve obbligatoriamente stabilire:

1) il termine per l'esaurimento delle operazioni delegate

2) le forme e modalità della pubblicità

3) il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 e il luogo ove si procede all'esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti e alle operazioni dell'eventuale incanto

4) il c/c bancario o postale (o libretto di deposito bancario o postale) su cui devono essere depositate le somme versate dall'aggiudicatario e, s'intende, le altre somme di pertinenza della procedura esecutiva (come le cauzioni confiscate ex artt. 580, 584 e 587 c.p.c.).

### **4. (Segue). In particolare: il termine per l'esaurimento delle operazioni delegate**

Tutte le deleghe che verranno conferite dalla Sezione prevedono un termine di 24 mesi per il compimento delle operazioni delegate decorrenti dalla comunicazione del predetto provvedimento: ossia per il deposito in Cancelleria di tutti gli atti espletati a seguito del pagamento delle singole quote dopo l'udienza di approvazione del progetto di distribuzione delle somme ricavate.

Nel caso in cui il termine venga a scadenza senza che le operazioni siano ancora ultimate, il delegato potrà presentare una **breve relazione informativa al G.E.** con l'indicazioni delle operazioni compiute, di quelle da compiersi e dello stato di avanzamento della procedura. Contestualmente, il delegato provvederà a richiedere la proroga del termine, esponendo le ragioni del mancato esaurimento delle operazioni delegategli nel termine stabilito.

#### 5. Lo svolgimento della procedura prima della delega

L'introduzione dell'art. 591-bis c.p.c. e la sostanziale attribuzione al delegato dell'intera fase di liquidazione hanno comportato una complessiva ridefinizione della figura del G.E. e dei suoi compiti, ora maggiormente incentrati sulla direzione e sul controllo del corretto andamento della procedura più che sul diretto compimento dei singoli atti esecutivi.

Sino alla legge n. 302 le funzioni del G.E. avevano una doppia natura:

a) la prima, di tipo autorizzativo in senso stretto, di valenza essenzialmente giuridica e volta ad accertare il corretto incardinamento della procedura e l'assenza di situazione ostative alla sua prosecuzione;

b) la seconda invece, direttamente connessa con la vendita del bene pignorato (e quindi di carattere più prettamente tecnico/economico), dovendo il G.E. procedere alle operazioni di vendita propriamente dette dopo avere con l'ausilio di un esperto acquisito le informazioni e fatto le verifiche necessarie perché venisse messo all'asta un bene effettivamente di proprietà dell'esecutato, correttamente descritto ed equamente stimato.

Nelle procedure delegate, invece, tale seconda tipologia di attività (b) rientra ormai nelle competenze del delegato, appunto perché la legge gli ha demandato il compito di provvedere alla trasformazione in denaro del bene pignorato, onerandolo conseguentemente di tutti i poteri necessari per poter "vendere bene" e stabilendo, così, una tendenziale ripartizione di funzioni tra giudice e professionista.

In sostanza, quindi, il provvedimento con il quale il G.E., provvedendo sull'istanza di vendita, delega a un professionista le operazioni di vendita, presuppone essenzialmente che siano già stati verificati i seguenti aspetti:

- 1) validità formale del titolo esecutivo;
- 2) validità formale del pignoramento e della nota di trascrizione e inesistenza di altri pignoramenti anteriori (non cancellati né riuniti) sul medesimo bene;
- 3) competenza dell'ufficio giudiziario;
- 4) deposito dell'istanza di vendita e della documentazione ipotecaria e catastale (o del certificato notarile sostitutivo);
- 5) notifica ai creditori iscritti o sequestranti e ai comproprietari degli avvisi rispettivamente previsti dagli artt. 498 c.p.c., 158 disp. att. c.p.c. e 599 c.p.c.;
- 6) assenza di opposizioni o di altri elementi ostativi alla prosecuzione del procedimento, quali - tra i più frequenti - l'avvenuto fallimento del debitore o la surroga dell'esattore al creditore procedente per la liquidazione del bene nelle forme dell'esecuzione esattoriale.
- 7) verifica dell'appartenenza del bene pignorato all'esecutato, cui sono d'altra parte preordinati sia il deposito del certificato catastale e dei certificati delle trascrizioni e iscrizioni nell'ultimo ventennio o del certificato notarile sostitutivo, (art. 567 c.p.c.),, sia l'attività dell'esperto nominato dal G.E. prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita.

#### **6. (Segue). Proprietà dell'immobile pignorato e stima: compiti dell'esperto**

Il testo originario dell'art. 591-bis c.p.c. prevedeva quale primo compito rimesso al notaio delegato la determinazione del valore dell'immobile pignorato, cui egli avrebbe potuto provvedere o direttamente o mediante l'ausilio di un esperto nominato dal giudice.

In verità, ci si rese conto ben presto che la soluzione più rapida ed efficiente consisteva nel delegare le operazioni di vendita soltanto *dopo* che la perizia era stata disposta ed eseguita dall'esperto; ciò per alcuni ordini di motivi:

- a) la mera determinazione del valore dell'immobile era soltanto uno dei molti compiti conferiti dal G.E. all'esperto (descrizione e riproduzione fotografica e planimetrica dell'immobile, verifica dello stato di occupazione dell'immobile e dell'opponibilità del relativo titolo alla procedura, vincoli anche di carattere urbanistico-edilizio o condominiale esistenti sull'unità immobiliare pignorata, irregolarità catastali e/o edilizie e loro sanabilità etc.), sicché il ricorso all'esperto si rendeva di fatto in ogni caso necessario;

b) oltretutto, proprio dalla relazione dell'esperto potevano emergere situazioni ostative alla vendita (ad es.: l'immobile non era di proprietà dell'esecutato o non era correttamente descritto nell'atto di pignoramento) o tali da rendere sconsigliabile la vendita (ad es.: il valore di mercato era troppo esiguo da consentire il recupero anche delle sole spese già sostenute);

\*\*\*

L'alternativa tra la stima diretta e quella tramite esperto non ha più ragione di porsi a seguito dell'entrata in vigore delle leggi n. 80 e 263 del 2005.

In sintesi è ora previsto che:

a) il G.E. nomini l'esperto **prima** ancora di aver convocato le parti davanti a sé per la prima (e tendenzialmente unica) udienza di autorizzazione alla vendita e, quindi, prima ancora di aver disposto la delega delle operazioni di vendita;

b) l'incarico non si limiti alla sola stima ma si estenda agli altri profili (regolarità urbanistico-edilizia, stato di occupazione, vincoli condominiali etc.) ed ad acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica (v. oggi il nuovo testo dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.);

c) l'esperto depositi la perizia in cancelleria e ne trasmetta copia alle parti (creditore precedente e intervenuti, debitore) a mezzo raccomandata almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E.;

d) le parti possano provocare il contraddittorio sulla perizia inviando all'esperto almeno 15 giorni prima dell'udienza note scritte, rendendo necessaria la comparizione dell'esperto all'udienza di autorizzazione alla vendita per dare i chiarimenti richiesti (va da sé, anche se la legge non lo prevede espressamente, che eventuali segnalazioni - ad es. la necessità di provvedere all'accatastamento dell'immobile - possono provenire dallo stesso G.E. oppure dal professionista delegato);

e) soltanto a seguito del deposito della perizia e/o degli eventuali chiarimenti il G.E. provveda ad autorizzare la vendita e a delegare il professionista.

\*\*\*

### *Qual è dunque il ruolo del professionista in materia ?*

L'art. 591-bis comma 2 c.p.c. se esclude, da un lato, che il professionista delegato possa determinare in piena e assoluta autonomia il valore dell'immobile, d'altra parte esclude che questi sia **vincolato** alle valutazioni dell'esperto e/o agli eventuali rilievi critici delle

parti, potendosene discostare motivatamente e con prudenza. In altri termini il contraddittorio sulla perizia mira piuttosto a dare al delegato i materiali e le informazioni utili ai fini delle sue determinazioni, piuttosto che "risolvere" in modo autoritativo la questione del valore dell'immobile.

È ancora da aggiungere, per concludere la trattazione del tema, che nel corso delle operazioni di vendita potrebbero verificarsi delle **sopravvenienze che incidono sulla qualità e conseguentemente sul valore dell'immobile**. Si faccia il caso che un terreno, a destinazione agricola al momento del pignoramento, diventa edificabile a seguito dell'approvazione di un nuovo strumento urbanistico o viceversa.

In queste ipotesi o in altre consimili oppure quando rilevi uno scostamento tra i dati della perizia e quelli a sua conoscenza, **il professionista dovrà opportunamente segnalare la circostanza al G.E. con lo strumento del ricorso ex art. 591-ter c.p.c.** perché provveda a riconvocare l'esperto o dia comunque le indicazioni utili per proseguire nella vendita.

Infine, compito ulteriore dell'esperto consiste nella **verifica della appartenenza dell'immobile** in testa all'esecutato alla data del pignoramento. Ciò implica, secondo l'orientamento della Cassazione condiviso da questa Sezione (Cass. 10 novembre 1993 n. 11090) che *"attraverso i documenti indicati dall'art. 567 comma 2 c.p.c. deve acclararsi che dai registri immobiliari risulti trascritto l'acquisto del bene a favore dell'esecutato e non risultino contro di lui trascrizioni successive, anteriori al pignoramento, relative ad atti che abbiano comportato la dismissione del diritto assoggettato ad espropriazione"*.

Non v'è infatti motivo alcuno di proseguire le operazioni esecutive nel caso in cui dalla documentazione acquisita o non risulti un titolo di proprietà trascritto a favore dell'esecutato *oppure* risulti acclarato che l'esecutato ha alienato il bene pignorato con un atto trascritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

I rilievi e le valutazioni del giudice non sono naturalmente a prova di errore: può accadere, ad es., che il precedente sia privo di titolo esecutivo, sia stato omesso un avviso necessario ex artt. 498 o 158 disp. att. c.p.c., a seguito di migliori verifiche presso la Conservatoria dei registri immobiliari l'immobile risulti in proprietà (o gravato di diritti reali a favore) di terzi non pignorati etc. Se ricorre una situazione siffatta, **il delegato può certamente e ha anche il dovere di darne pronta segnalazione al G.E., mediante lo strumento del ricorso ex art. 591-ter.**

## 7. L'attività del professionista delegato

L'art. 591-bis c.p.c., nell'individuare il contenuto dell'attività del notaio delegato, rinvia continuamente alle norme che, nel codice di rito, disciplinano la fase della vendita, senza e con incanto.

V'è infine una norma di portata generale e di chiusura, contenuta nel terzo comma, secondo cui *"nell'avviso di cui all'articolo 570 è specificato che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di cui al primo comma"*.

In altri termini, il professionista delegato assorbe e unifica nella sua figura:

- a) le attività, a contenuto più o meno latamente decisorio, altrimenti spettanti al giudice;
- b) le attività d'ordine e di verbalizzazione che spettano al cancelliere e al personale di cancelleria.

Tant'è vero che i notai che dal 1998 ad oggi hanno dato la propria disponibilità a ricevere deleghe, hanno finito per dotarsi di un'ampia cerchia di collaboratori e di strutture organizzative parificabili a quelle di una cancelleria giudiziaria.

Comunque sia, da tali elementi testuali può chiaramente evincersi che il procedimento avanti al delegato è stato strutturato, dal punto di vista procedurale, ricalcando il modello dell'espropriazione immobiliare davanti al G.E., con una sostanziale analogia tra le attività dell'uno e dell'altro.

In particolare, il generico richiamo alle operazioni di vendita implica che alle udienze di comparizione delle parti avanti al G.E. corrispondano, nella procedura delegata, delle **"comparizioni"** davanti al professionista che – pur non potendo essere definite vere e proprie "udienze" – ne mantengono comunque, nella sostanza, struttura e funzione.

Analoghe considerazioni valgono per le decisioni che il professionista deve adottare nel corso della procedura: esse, infatti, non rivestono la forma – ordinanza o decreto – dei provvedimenti del giudice, ma di fatto, pur trattandosi di semplici **"atti"**, secondo la definizione contenuta nell'art. 591-ter c.p.c. – ne condividono contenuto e finalità.

## 8. La vendita in generale

### **1. Adempimenti preparatori alla vendita**

- a) Redazione dell'avviso di vendita e dell'estratto dell'avviso da pubblicare;

- b) Notificazione dell'avviso di vendita alle parti (compreso il debitore) e ai creditori iscritti non intervenuti;
- c) Affissione dell'avviso di vendita all'albo giudiziario del Tribunale di Biella;
- d) Pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto sui giornali ed in forma integrale sui siti internet indicati nell'ordinanza di delega (oltre eventuali forme di pubblicità complementari indicate nell'ordinanza stessa). Entrambe le pubblicità vanno fatte **almeno 45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (nella vendita senza incanto) e della data di incanto (nella vendita all'incanto).

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

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

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

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

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

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

Alcune avvertenze:

- se si vende il diritto di usufrutto (o la nuda proprietà gravata da usufrutto o abitazione) è opportuno precisare l'età dell'usufruttuario, poiché - com'è noto - la morte dell'usufruttuario (o del titolare del diritto di abitazione) estingue il diritto reale;
- è **opportuno** indicare eventuali vincoli risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale e/o dalla perizia di stima (ad es.: contratto di locazione anteriore al pignoramento; assegnazione della casa di abitazione al coniuge dell'esecutato con verbale di separazione e/o provvedimento del tribunale in sede di separazione o divorzio; trascrizione di una domanda giudiziale; estremi della convenzione di edilizia economica e popolare in base a cui il fabbricato è stato realizzato etc.);
- **non devono** invece essere indicate le trascrizioni di pignoramenti, sequestri, fallimenti etc. e iscrizioni di ipoteca poiché le stesse verranno cancellate con il decreto di trasferimento.

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

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

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

#### **Dati catastali e confini**

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

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

#### **4. Prezzo base di vendita dell'immobile**

Risulta dalla perizia di stima.

#### **Alcune avvertenze:**

- vista la nota difficoltà di commercializzare gli immobili tramite le vendite giudiziarie, e l'attuale crisi di mercato si ammette un lieve ribasso (da contenersi entro il 15%) del prezzo

di mercato indicato nella perizia di stima. A tal proposito, si segnala che l'esperto avrà il compito di determinare sia il valore di mercato attuale degli immobili pignorati (in base al quale saranno liquidati i compensi dell'esperto, del custode e del professionista delegato), sia il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del prezzo di mercato in misura pari al 15%): quest'ultima stima dovrà essere fissata come prezzo di vendita dal professionista delegato e ciò anche al fine di incentivare una più ampia partecipazione alle aste giudiziarie e consentire più ampi realizzi in sede di svolgimento della gara;

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

## **5. Luoghi di svolgimento delle operazioni di vendita**

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

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

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

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

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

## **6. Rapporti con il custode**

Nell'ambito delle esecuzioni immobiliari pendenti davanti al Tribunale di Biella è designato un custode, di norma coincidente con il professionista delegato per la vendita. I compiti del custode consistono, oltre alla conservazione e gestione dell'immobile (riscossione dei canoni di locazione, stipulazione di nuovi contratti etc.), anche e

soprattutto nel fornire agli aspiranti all'acquisto informazioni di prima mano circa lo stato dell'immobile e consentire agli eventuali interessati l'accesso.

Per questi motivi, è **obbligatorio** che nell'avviso di vendita e nella sua pubblicazione per estratto sul quotidiano risultino i dati del custode (incluso indirizzo e numero di telefono, come da clausola nel modulo n. 1 allegato) ed è anche opportuno indicare gli indirizzi di e-mail, per facilitare le comunicazioni e il sito web del custode.

## **7. Pubblicità della vendita**

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

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

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

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

b) Come stabilito dalla Circolare emessa da questo G.E. del 4.8.2011, la richiesta di pubblicità deve pervenire a cura del professionista delegato alla vendita, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 70 giorni prima del giorno fissato per la vendita senza incanto o con incanto, esclusivamente ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che gestisce il sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). A decorrere dal 4.8.2011, tali disposizioni sono valide e devono applicarsi anche per le ordinanze di delega emesse in precedenza e contenenti, quindi, diverse indicazioni (sia "vecchie" procedure - quelle iniziate prima del 1.3.2006, sia "nuove" procedure - quelle iniziate dopo il 1.3.2006).

Le modalità per la richiesta della pubblicità e per l'invio della documentazione necessaria sono indicate nella Circolare del 14.4.2009 (G.E. Dott. Salemme) e pubblicate sul sito internet [www.tribunaledibiella.it](http://www.tribunaledibiella.it).

Nella stessa Circolare sono, altresì, indicate le modalità per rendere noto l'esito dell'esperimento di vendita alla citata società entro il giorno successivo ad ogni udienza di vendita.

c) La vendita **non può avere luogo** se non risulta agli atti la prova dell'avvenuta pubblicità e della sua tempestività. Il delegato provvederà quindi:

- a verificare che la pubblicità corrisponda al testo dell'estratto da pubblicare (si sono in passato verificati errori in sede di stampa);
- ad inserire le prove delle pubblicazioni, oltre alla prova dell'affissione all'albo giudiziario tra i documenti da trasmettere unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

#### **8. Comunicazioni e notificazioni in corso di procedimento**

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

In sintesi.

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

**Al contrario, non occorre comunicare gli atti adottati "in udienza" in quanto ai sensi dell'art. 176 c.p.c. (applicabile alla procedura esecutiva per il richiamo nell'art. 487 c.p.c.) essi si ritengono conosciuti dalle parti presenti e da quelle che dovevano comparirvi (vedi infra paragrafo 10, punto 8)**

Può ammettersi la comunicazione anche via fax o posta elettronica ai creditori procedenti e intervenuti (*rectius*: ai rispettivi avvocati) che vi acconsentano, mentre è senz'altro **necessaria** la notificazione a mezzo di ufficiale giudiziario o a mezzo del servizio postale con racc. a r. per quanto concerne il debitore e i creditori iscritti non intervenuti.

b) Tutti gli avvisi di vendita, dati sia "in udienza" sia "fuori udienza", **devono** essere comunicati al custode, nei casi in cui sia diverso dal professionista delegato e salvo che sia presente, affinché il custode sia messo in grado di gestire i rapporti con il pubblico degli interessati.

### **9. Notificazioni al debitore: indicazioni operative**

Particolarmente importante è la riforma delle notificazioni al debitore (art. 492 c.p.c.), la quale peraltro si applica alle sole procedure esecutive in cui il pignoramento sia stato notificato dopo l'1.3.2006.

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

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

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

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

a) Anzitutto va verificato se il debitore ha ricevuto l'invito a dichiarare la residenza/eleggere domicilio nell'atto di pignoramento o in un atto successivo a lui personalmente notificato: se l'invito non è stato fatto - come è per tutti i pignoramenti

anteriori all'1.3.2006 – la notifica va fatta al debitore personalmente, alla residenza risultante dagli atti o, in caso di irreperibilità in quella sede, tramite nuove ricerche anagrafiche e infine, nel caso queste restino senz'esito, mediante il procedimento previsto dall'art. 143 c.p.c.

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

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

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

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

## **10. Verbale delle operazioni di vendita**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 11. Chi può partecipare alla vendita giudiziale

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

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

Nella **vendita senza incanto** l'offerta può essere fatta soltanto personalmente (ossia non a mezzo di un mandatario generale o speciale) o a mezzo di avvocato (art. 571 c.p.c.). E' viceversa possibile partecipare alla gara sull'offerta più alta, non solo personalmente ma anche a mezzo di un mandatario speciale.

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

Per **procura (o mandato) speciale** deve intendersi, in conformità alla costante e condivisa interpretazione dell'art. 83 c.p.c., soltanto quella che abilita a rappresentare il mandante in uno specifico procedimento, ossia a presentare offerta di acquisto per **un determinato immobile** o in una **determinata procedura esecutiva**. Non è procura speciale - e quindi non abilita il mandatario a partecipare alle operazioni di vendita - quella **genericamente** conferita per presentare offerte di acquisto di **qualsivoglia immobile** o in **qualsivoglia procedura esecutiva immobiliare**.

Spetta quindi al delegato di rilevare la genericità della procura, dichiararla **inammissibile** (con sintetica motivazione a verbale) ed escludere il mandatario dalle operazioni di vendita. Nel caso in cui il delegato ometta di escludere il mandatario e questi si renda aggiudicatario dell'immobile, il G.E. provvederà **alla revoca dell'aggiudicazione**.

**Soltanto un avvocato** - tanto nella vendita senza incanto quanto all'incanto e nelle offerte dopo l'incanto - può partecipare "per sé o per persona da nominare" (artt. 571 e 579 co. 3 c.p.c.). Ciò significa che in tale ipotesi, una volta aggiudicatosi l'immobile, potrà fare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione la dichiarazione di nomina depositando la procura speciale che ha ricevuto dal cliente.

Oppure potrà presentare l'offerta di acquisto direttamente a nome del cliente, allegando all'offerta in busta chiusa (nella vendita senza incanto) o all'istanza di partecipazione (nell'incanto) la procura speciale che gli è stata rilasciata.

Valgono qui le stesse considerazioni di cui sopra: **non è mandatario speciale** - quindi non può essere ammesso ad offrire o a partecipare alle operazioni di vendita - l'avvocato che abbia ricevuto una procura (o mandato) con un oggetto **genericamente** individuato con la conseguenza che:

- a) se l'avvocato s'è reso aggiudicatario per sé o per persona da nominare, la procura generale o generica non ha valore ai fini della dichiarazione di nomina, cosicchè gli effetti dell'aggiudicazione **resteranno a nome dell'avvocato** (art. 579 c.p.c.);
- b) se l'avvocato ha fatto offerta direttamente a nome del cliente, l'offerta accompagnata dal procura generale o generica dovrà essere dichiarata **inammissibile** prima che la gara sull'offerta più alta abbia inizio.

**n.b.: in tutte le forme di vendita (senza incanto, incanto, aumento del quinto) è fatto tassativo divieto al professionista delegato e ai suoi collaboratori di studio di dare**

qualsiasi tipo di informazioni in merito alla presentazione di offerte e/o all'interessamento da parte di altri.

## 12. Aggiudicazione per persona da nominare

Se l'avvocato resta aggiudicatario dell'immobile "per sé o per persona da nominare" deve:

1- dichiarare, nel termine perentorio di tre giorni dall'udienza, mediante atto scritto ricevuto dal delegato "il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta"; 2- depositare il mandato, ovviamente fatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio (art. 583 c.p.c.), come meglio sopra esposto.

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

a) sono a carico dell'avvocato (e non del mandante) il versamento del residuo prezzo, l'eventuale confisca della cauzione in caso di inadempimento e la condanna ex art. 176 disp. att. c.p.c.;

b) nel caso in cui venga fatta l'offerta in aumento del quinto l'aggiudicatario provvisorio che ha diritto a partecipare alla gara è l'avvocato (e non il mandante).

## 9. La vendita senza incanto

### 1. Generalità

La vendita senza incanto presenta queste caratteristiche essenziali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l'aggiudicatario non è più esposto alle richieste di pagamento di tangenti fondate sulla minaccia di riaprire la gara.

## **2. Avviso di vendita senza incanto (modulo n. 1)**

Oltre ai dati comuni alle due specie di vendita (per cui si rinvia alla relativa parte di queste istruzioni), dall'avviso devono risultare necessariamente i seguenti dati:

- a) Condizioni generali della vendita senza incanto valide per tutte le esecuzioni delegate dal Tribunale di Biella come da indicazioni contenute nel modulo n. 1 ("1.avviso-condizioni vendita").
- b) Prezzo base corrispondente al prezzo di mercato stimato dall'esperto ribassato del 15%;
- b) Termine ultimo per il deposito delle offerte in busta chiusa, che deve essere fissato non prima di 90 giorni e non oltre 120 giorni dalla data di affissione all'albo giudiziario (ad es.: se l'avviso di vendita viene affisso all'albo l'1.10.2006 il termine di presentazione delle offerte deve scadere in un giorno compreso nell'intervallo tra il 30.12.2006 e il 29.1.2007).
- c) Luogo, giorno e ora fissati per l'udienza di apertura delle buste e per l'eventuale gara. Il giorno è, **obbligatoriamente**, quello successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte. Il luogo, naturalmente, è quello indicato nell'ordinanza di delega (q.v.).
- d) Luogo, giorno e ora fissati per la vendita con incanto qualora la vendita senza incanto avesse esito negativo. Il luogo, naturalmente, è quello indicato nell'ordinanza di delega.

**Si precisa che secondo l'orientamento del Tribunale di Biella (richiamato anche in sede di ordinanza di delega), la vendita con incanto deve fissarsi non oltre 15 giorni dalla vendita senza incanto.**

Per il restante contenuto dell'avviso di incanto, si rimanda al paragrafo 10, punto 2).

## **3. Condizioni generali della vendita senza incanto**

I dati che risultano dall'avviso (modulo n. 1) sono le indicazioni minime necessarie affinché gli interessati siano messi in condizione di partecipare alla vendita presentando offerta.

Il punto **1)** attiene alle generalità dell'offerente.

Il punto **2)** riguarda il luogo delle operazioni di vendita

Il punto **3)** riguarda la vendita senza incanto in cui sono indicati i contenuti dell'offerta ("somma non inferiore al prezzo base indicato"; "tempi e modalità di pagamento del

prezzo offerto e ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta"), la cauzione e le operazioni che verranno svolte dal professionista delegato.

In particolare,

- con riguardo al contenuto dell'offerta: benché la legge, in linea di massima, lasci l'offerente libero di indicare il tempo di pagamento del prezzo, secondo l'orientamento del Tribunale di Biella è tassativamente vietato ammettere offerte che prevedano tempi superiori a 90 giorni dall'aggiudicazione (v. punto 3) del modulo n. 1). Sono possibili eventuali deroghe - con la previsione di tempi più ampi - soltanto nel caso in cui l'immobile in vendita sia un complesso di eccezionale valore economico e in ogni caso previa autorizzazione del G.E;
- con riguardo alla **cauzione**, il suo ammontare dev'essere fissato nell'avviso di vendita in una misura non inferiore al 10% del prezzo **individualmente** offerto dall'interessato. Nella busta chiusa, oltre all'offerta e alla documentazione comprovante l'identità dell'offerente deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile, intestato al nome del professionista delegato per un importo pari a quello della cauzione;
- infine, sono indicate sinteticamente le operazioni che verranno svolte dal professionista delegato il giorno dell'apertura delle buste

Il punto 5) attiene agli adempimenti successivi a carico dell'aggiudicatario (tempestivo versamento del residuo prezzo) e le sanzioni per il caso di mancato insufficiente o tardivo versamento.

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

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

- a) nome, previa identificazione, di chi materialmente deposita l'offerta (che può anche non essere l'offerente);
- b) nome del professionista delegato;
- c) giorno dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;
- d) data di presentazione della busta.

Queste annotazioni hanno tre **funzioni**. In primo luogo servono al professionista per smistare l'offerta secondo la data di udienza, evitando che vengano aperte per errore buste che si riferiscono a una procedura che si terrà in un giorno diverso o davanti a un diverso delegato. In secondo luogo servono all'offerente a rintracciare la sua busta in mezzo alle altre. Infine, l'indicazione della data di presentazione serve a risolvere eventuali controversie in merito alla tempestività dell'offerta e/o alla scadenza del termine di irrevocabilità dell'offerta.

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

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

##### **5. Ricevimento dell'offerta in busta chiusa: suggerimenti operativi**

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

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

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

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

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

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

#### **6. Irrevocabilità dell'offerta: casi in cui l'offerta può essere ritirata**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **7. Apertura delle buste: indicazioni operative**

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

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

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

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

#### **8. Svolgimento dell'udienza: verifiche preliminari**

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

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

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

c) non sono ammesse offerte che prevedono un termine di pagamento del residuo prezzo superiore al massimo indicato nell'avviso di vendita (regola generale: 90 giorni; v. il modulo n. 1 punto 3);

d) come s'è detto trattando della vendita forzata in generale (q.v.), non sono ammesse nella vendita senza incanto offerte tramite mandatario (ma è ammesso che l'offerta sia fatta da un avvocato munito di procura speciale oppure "per sé o per persona da nominare").

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

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

### **9. Segue: deliberazione sull'unica offerta**

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

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

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

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

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

d) È tuttavia possibile che il creditore procedente - e lui soltanto - scelga di dissentire e porre il **veto** all'aggiudicazione. Il dissenso deve essere **espreso**. Il veto del procedente è espressamente previsto dalla legge (art. 572, comma 3 c.p.c.) ed è **vincolante** per il

delegato: in quest'ipotesi pertanto (peraltro mai verificatasi nella pratica) il delegato è obbligato a disporre l'incanto.

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

#### **10. Segue: pluralità di offerte**

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

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

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

Gli esiti possibili della gara sono questi.

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

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

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

c) Viene fatto **almeno** un rilancio sull'offerta più alta: l'immobile deve essere **obbligatoriamente** aggiudicato all'offerente che ha fatto il rilancio più alto, non superato

nel termine assegnato da una offerta maggiore (non si fa luogo ad alcuna valutazione di convenienza e il precedente non può porre il veto, poiché la gara - meccanismo tipicamente di mercato - ha avuto pieno svolgimento).

### **11. Proclamazione dell'aggiudicatario**

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

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

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

### **12. Ordine di procedere a incanto: casi e indicazioni operative**

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

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

Secondo l'orientamento del Tribunale di Biella, come già esposto, l'avviso di vendita senza incanto deve **già** contenere la fissazione del giorno, luogo e ora della vendita con incanto.

In questo caso, è sufficiente fare **una sola notificazione alle parti** dell'avviso di vendita - contenente le date della vendita senza e con incanto - per renderle edotte delle due

vendite fissate. Ne consegue che è importante verificare la regolarità delle predette notificazioni e ciò anche per quanto disposto al paragrafo 10, punto 8) infra.

Tale avviso naturalmente è trasmesso anche ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. per la relativa pubblicazione.

b) Il delegato dispone poi la vendita all'incanto anche nel caso in cui l'aggiudicatario non versa il residuo prezzo nel termine e, pertanto, viene dichiarato decaduto dal giudice (art. 587 c.p.c.).

Una volta che il decreto di decadenza dell'aggiudicatario è stato emesso e comunicato, il delegato provvederà a fissare la vendita all'incanto. Ovviamente, l'avviso di vendita all'incanto - essendo un atto compiuto "fuori udienza" - dovrà essere notificato a tutte le parti.

## 10. La vendita all'incanto

### 1. Generalità

Le caratteristiche essenziali sono queste.

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

Quindi, anche se sono state presentate istanze, l'incanto deve comunque ritenersi **deserto** se nessuno dei partecipanti fa almeno un rilancio. Per combattere queste frequenti pratiche la riforma ha previsto che il 10% della cauzione valga a garantire "la partecipazione all'incanto" (vedi infra punto 4).

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

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

- è decorso il termine di dieci giorni senza che sia stato proposto aumento del quinto;
- è stata depositata un'offerta in aumento del quinto ma la gara sull'aumento del quinto non può svolgersi perché nessuno degli offerenti in aumento si presenta.

### 2. Avviso di incanto (modulo n. 1)

Oltre ai dati comuni alle due specie di vendita (per cui si rinvia alla relativa parte di queste istruzioni) ed in aggiunta a quanto già descritto al paragrafo 9, punto 2), dall'avviso devono risultare necessariamente i seguenti dati:

- a) Misura dell'aumento minimo
- b) Condizioni generali dell'incanto valide per tutte le esecuzioni delegate dal Tribunale di Biella come da indicazioni contenute nel modulo n. 1
- c) Termine di presentazione dell'istanza di partecipazione
- d) Fissazione dell'udienza di comparizione delle parti per la stessa data in cui si svolge la vendita all'incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia esito positivo ( vedi infra punto 8).

### **3. Condizioni generali della vendita con incanto**

I dati che risultano dall'avviso (modulo n. 1) sono le indicazioni minime necessarie affinché gli interessati siano messi in condizione di partecipare alla vendita presentando offerta.

Da segnalare, in aggiunta a quanto previsto dal paragrafo 9, punto 3 che si richiama, sono:

- il punto 4) che attiene alle condizioni della vendita con incanto in cui sono indicati i contenuti dell'offerta, la cauzione e la sua confisca nonché il termine per il versamento del prezzo di aggiudicazione;
- il punto 9) che attiene alla fissazione dell'udienza di comparizione delle parti avanti al delegato.

### **4. Cauzione**

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

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

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

## 5. Confisca del 10% della cauzione: indicazioni operative

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Verifiche preliminari

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

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

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

**n.b.:**

- il procuratore speciale deve documentare i suoi poteri esibendo al delegato procura speciale notarile da conservare agli atti;
- se l'istanza di partecipazione viene fatta in comune da più persone, tutte costoro devono essere presenti il giorno dell'incanto a meno che esse non abbiano rilasciato delega a una di esse (o a un terzo) a rappresentarle;
- chi sia presente senza aver fatto offerta, può assistere all'incanto ma rigorosamente **in silenzio** e in disparte; è **tassativamente vietata** durante l'incanto qualunque forma di comunicazione tra gli offerenti e i terzi presenti (in particolare: il debitore); nel caso si verificano episodi del genere il delegato - quale sostituto del giudice - ha il potere di allontanare il terzo dall'incanto.

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

## 7. Svolgimento dell'incanto

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

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

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

## 8. Fissazione di nuova vendita a seguito di diserzione dell'incanto (modulo n. 2)

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

In particolare,

a) Il delegato, ai sensi dell'art. 591 co. 3 c.p.c., può ridurre il prezzo base di vendita in misura non superiore a  $\frac{1}{4}$ , disporre eventualmente diverse condizioni della vendita (ad es.

accorpate o suddividere i lotti) e variare le forme della pubblicità (nei limiti di quanto consentito dall'ordinanza di delega).

Il Tribunale di Biella ritiene che l'unico provvedimento che il delegato deve adottare, in caso di infruttuosità dell'incanto, è la riduzione del prezzo da disporsi con le modalità che seguono.

Secondo l'orientamento che il Tribunale di Biella ritiene preferibile - e che, pertanto, si **raccomanda** l'adozione -, constatata l'infruttuosità della vendita con incanto, il professionista delegato deve **alla stessa udienza** e alla presenza delle parti disporre il nuovo tentativo di **vendita senza incanto**, indicando (v. modulo n. "2.incanto deserto"): 1- il nuovo prezzo base; 2- il nuovo termine per il deposito delle offerte in busta chiusa; 3- il luogo, giorno e ora della nuova udienza di apertura delle buste e dell'eventuale gara e, contestualmente, il nuovo tentativo **di vendita con incanto**, qualora la vendita senza incanto abbia esito negativo, indicando: 6- giorno, ora e luogo; 7- prezzo base; 8- aumento minimo; ed indicando altresì: - **fissazione dell'udienza di comparizione delle parti** (nella **stessa data** fissata per l'incanto).

In altri termini, il delegato provvede a fissare il nuovo tentativo di vendita senza e con incanto contestualmente alla dichiarazione di diserzione del primo e di ogni successivo incanto, utilizzando il modulo n. 2 predisposto in forma sintetica dalla Sezione, da completarsi naturalmente con gli altri elementi necessari.

Infatti, benchè la legge non lo preveda, il Tribunale ritiene opportuno che le parti vengano sentite a seguito della diserzione del primo e di ogni incanto e ciò anche al fine di mantenere un continuo collegamento tra il delegato e i creditori (che, per es., potrebbero palesargli l'intenzione di non provvedere ad altre spese di pubblicità oppure di avere in corso un piano di rientro concordato con il debitore).

Per questo motivo, il modulo n. 1 (l'avviso di vendita senza e con incanto), al punto 9) prevede che si tenga davanti al delegato "udienza di comparizione parti per il caso in cui la vendita all'incanto non abbia luogo".

**n.b.: in questo caso, essendo le vendite senza e con incanto fissate con tali modalità, non deve essere fatta alcuna ulteriore notificazione alle parti perché il rinvio delle predette vendite è dato in una "udienza". Per questo motivo, è molto importante che la notificazione alle parti del primo avviso di vendita senza incanto (che contiene anche**

quello della vendita con incanto) sia regolare trattandosi dell'unica notificazione che queste ricevono.

Naturalmente è necessario che un estratto dell'avviso di vendita senza e con incanto (contenente dati completi dell'immobile, prezzo base etc.) sia trasmesso ad Aste giudiziarie Inlinea s.p.a. affinché proceda alla sua pubblicazione.

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

b) La nuova vendita senza incanto si svolge, alle nuove condizioni, esattamente come la prima. **L'unica differenza** è rappresentata dal termine per il deposito delle offerte che deve cadere in un intervallo compreso nei 60-90 gg. successivi all'incanto (ad es.: se l'incanto si tiene l'1.10.2006 il termine di presentazione delle offerte di acquisto deve scadere in un giorno compreso nell'intervallo tra il 30.11.2006 e il 30.12.2006).

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

Ovviamente anche qui l'estratto dell'avviso di vendita **dovrà** contenere l'indicazione compiuta delle condizioni di vendita.

Ovviamente anche qui la vendita con incanto deve essere fissata non oltre 15 giorni dalla vendita senza incanto.

c) ai sensi dell'art. 591 co. 1 c.p.c., se il delegato non riduce il prezzo base (e non varia le altre condizioni e forme di pubblicità) fissa una nuova **vendita all'incanto** "alle stesse condizioni e modalità della precedente", sempre, comunque, all'esito della vendita con incanto rimasta deserta con provvedimento adottato "in udienza". Tale soluzione **non** è però consigliabile tenuto conto che le peculiarità della vendita con incanto (cfr. l'aggiudicazione provvisoria) aumentano la già nota difficoltà di commercializzare gli immobili tramite le vendite giudiziarie.

d) Come già esposto, poiché la rifissazione di tutte le vendite, ad eccezione della prima senza e con incanto, è data "in udienza" non è soggetta a notificazione alle parti, anche se non comparse. È naturalmente **necessario** trasmettere ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. il testo dell'avviso da pubblicare per la pubblicità.

n.b.: se nessuno dei creditori muniti di titolo esecutivo compare all'udienza fissata per la loro audizione, il delegato non deve provvedere a fissare una nuova vendita ma deve restituire gli atti al giudice affinché provveda a fissare udienza ex art. 631 c.p.c. per dichiarare estinto il processo (vedi infra paragrafo 13 incidenti punto 6).

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

e) nel caso in cui l'esito dovesse essere ancora infruttuoso, il delegato procederà alle successive operazioni di vendita con prezzo ulteriormente ribassato di un  $\frac{1}{4}$  (invariate le altre condizioni), con le modalità sopra indicate;

In caso di ulteriore infruttuosità, alla stessa udienza - fissata come sempre anche per l'audizione delle parti - il delegato potrà scegliere se procedere ad un ulteriore tentativo di vendita, sempre con prezzo ribassato di  $\frac{1}{4}$  rispetto a quello precedente (se ritenuto opportuno) ovvero se invitare le parti a formulare osservazioni al riguardo e trasmettere il "verbale d'udienza" (comprensivo delle osservazioni delle parti) entro i successivi dieci giorni al giudice;

Qualora il delegato ritenesse sussistente l'opportunità di compiere ancora un tentativo di vendita, in caso di sua infruttuosità, dovrà obbligatoriamente invitare le parti a formulare osservazioni al riguardo e trasmettere il "verbale d'udienza" (comprensivo delle osservazioni delle parti) entro i successivi dieci giorni al giudice.

f) come già esposto in precedenza, sul piano fiscale anche il verbale "d'udienza" di cui sopra redatto dal professionista delegato è **esente dall'obbligo di registrazione** ai sensi dell'art. 19 della legge 13.5.1999 n. 133 e deve, pertanto, ritenersi parificato al verbale processuale. Pertanto il professionista **deve astenersi** dal chiedere la registrazione e dal fare carico delle relative spese alla massa, trattandosi di un **incombente superfluo**,

g) al professionista delegato è riconosciuto il compenso per la redazione del "verbale d'udienza" contenente la fissazione della vendita senza e con incanto ai sensi dell'art. 2 co. 1 lettera b) Decreto n. 313/99.

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

### 1. Offerta dopo l'incanto

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

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

**n.b.:** la cauzione è legata al prezzo base di incanto, non al prezzo di aggiudicazione né al prezzo offerto in aumento (*es.*: prezzo base di incanto: 100; cauzione per l'incanto 10%; prezzo di aggiudicazione 150; aumento del quinto 180. La misura della cauzione da versare per l'aumento del quinto è 20). Chi intende fare aumento del quinto ha ovviamente diritto a conoscere dal delegato l'ammontare della cauzione versata per partecipare all'incanto.

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

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

## 2. Legittimazione a fare l'offerta

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

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

## 3. Partecipazione alla gara

La nuova normativa, per quanto di difficile lettura, può essere riassunta in questi termini che trovano rispondenza nel **modulo n. 3** ("3.decreto-584 c.p.c.") in uso alla Sezione.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Adempimenti preparatori a carico del delegato**

Spetta al delegato valutare la validità e tempestività dell'offerta in aumento: se il prezzo offerto e/o la cauzione sono insufficienti, oppure l'offerta è depositata dopo il termine di dieci giorni, il delegato provvede a rigettare l'offerta, dandone comunicazione all'offerente. Se invece l'offerta in aumento del quinto è valida e tempestiva, il delegato deve indire una gara in aumento sull'offerta più alta, utilizzando l'apposito **modulo n. 3**.

Questi sono gli adempimenti preparatori alla gara.

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

b) spedizione dell'avviso al custode, se diverso dal delegato

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

d) affissione dell'avviso all'albo giudiziario del Tribunale di Biella

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

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

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

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

L'interpretazione del comma, accettata da questo Tribunale, è la seguente.

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

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

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

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

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

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

c) È inoltre prevista la **confisca** della cauzione versata, ma solo a carico di chi ha fatto l'offerta nel termine di dieci giorni (e non a carico degli offerenti tardivi): ciò in quanto il

suo comportamento ha rinviato la vendita dell'immobile gravando inutilmente sui tempi della procedura.

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

#### **6. (Segue). Svolgimento della gara**

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

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

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

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

Si rinvia per i dettagli al punto 5) delle condizioni di gara.

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

#### **7. (Segue). Indicazioni operative**

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

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

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

Valgono qui le stesse avvertenze date in materia di incanto (q.v.).

c) Se l'offerente tempestivo **non si presenta ma la gara comunque si apre** per la presenza di un altro offerente in aumento, la cauzione non deve essere confiscata perché la

riapertura della vendita ha comunque sortito un effetto utile travolgendo l'aggiudicazione provvisoria.

## 12. Assegnazione forzata

### 1. Istanza di assegnazione

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

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

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

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

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

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

Se l'istanza viene accolta, il prezzo e/o l'eventuale conguaglio devono essere versati dal creditore mediante assegno circolare intestato al delegato nel termine di versamento indicato dal delegato stesso all'atto dell'accoglimento dell'istanza.

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

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

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

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

## 2. Assegnazione-vendita

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Assegnazione satisfattiva (e mista)**

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

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

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

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

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

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

### **13. Incidenti durante le operazioni di vendita**

## 1. Generalità

È piuttosto frequente che la vendita, pur ordinata dal giudice e fissata dal delegato, non possa avere luogo a causa della presentazione di istanze del creditore (ad es. rinuncia agli atti, istanza di sospensione del processo ex art. 624 c.p.c. etc.) e/o del debitore (istanza di sospensione contenuta in un atto di opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi, conversione del pignoramento) intese a impedirne lo svolgimento.

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

## 2. Rinuncia agli atti esecutivi (art. 629 c.p.c.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Sospensione concordata del processo (art. 624-bis)**

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

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

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

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

L'intervallo di tempo offre una **sufficiente garanzia** che il G.E. sia in grado di provvedere sull'istanza e comunicare la propria ordinanza al delegato prima che la vendita abbia luogo. *Medio tempore*, il delegato - **fintantoché non riceva dalla cancelleria copia**

dell'ordinanza di sospensione del G.E. - è tenuto a continuare le operazioni, ricevendo offerte di acquisto/istanze di partecipazione etc.

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

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

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

#### **4. Rinvio della vendita (art.161-bis disp. att.)**

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

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

L'interpretazione della norma accettata dal Tribunale di Biella può riassumersi in questi termini.

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

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

Il che vale a dire che è necessario acquisire il consenso di tutti coloro che potrebbero trarre beneficio dallo svolgimento immediato della vendita e correlativamente verrebbero a

ricevere un pregiudizio dal suo rinvio (*ad es.* l'estinzione del processo per rinuncia agli atti nelle more).

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

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

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

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

Ciò significa che:

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

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

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

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

## 5. Conversione del pignoramento (art. 495 c.p.c.)

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

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

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

## 6. Mancata comparizione dei creditori (art. 631 c.p.c.)

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

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

- a) il delegato **redige un verbale** in cui dà atto della mancata comparizione di tutti i creditori con titolo e restituisce gli atti al G.E. (con **nota delle proprie competenze** ai fini della liquidazione in caso di estinzione, ivi compreso il compenso per tale verbale);
- b) il G.E. fissa la seconda udienza ex art. 631 c.p.c., di cui il cancelliere dà comunicazione alle parti;
- c) se le parti compaiono e la procedura deve proseguire, gli atti vengono restituiti al delegato; se nessuna delle parti compare anche alla seconda udienza, il G.E. dichiara estinto il processo e provvede agli adempimenti conseguenti (compresa la liquidazione della parcella).

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

## 7. Opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi

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

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

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

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

#### 14. Fase di trasferimento del bene

##### 1. Versamento del prezzo e delle spese di trasferimento

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

Il termine per il versamento del residuo prezzo varia secondo le specie di vendita: si rinvia pertanto alle relative voci di queste istruzioni.

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

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

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

c) Inoltre, secondo l'orientamento del Tribunale di Biella, l'avviso di vendita (vedi modulo n. 1) **deve contenere** l'indicazione che le **spese di cancellazione** delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio (ovviamente suscettibili di cancellazione: trascrizione del pignoramento, della sentenza di fallimento, del sequestro conservativo e iscrizione dell'ipoteca e non altre) restano definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Assunzione del debito ipotecario (art. 508 c.p.c.)**

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

In sintesi.

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

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

b) Per evitare tale pregiudizio, il delegato deve: 1- invitare il creditore ipotecario e tutti gli altri creditori in grado pari o anteriore (e/o che hanno sostenuto spese in prededuzione) a

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

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

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

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

#### **4. Limitazione del versamento del prezzo da parte del creditore ipotecario (art. 585 c.p.c.)**

L'ipotesi è ancora più rara di quella precedente.

In sintesi.

a) Il creditore ipotecario che sia anche aggiudicatario dell'immobile può chiedere di essere autorizzato a **limitare il versamento del prezzo** alla sola parte occorrente a soddisfare le spese e i creditori che potranno risultare capienti, cioè in grado pari o superiore a quello dell'aggiudicatario. In sostanza, il creditore ipotecario-aggiudicatario può chiedere e ottenere la **compensazione del debito di pagare il prezzo** di aggiudicazione per la parte in cui egli ha diritto ad essere collocato nel futuro piano di riparto.

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

## **5. Decadenza dell'aggiudicatario e fissazione di nuovo incanto**

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

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

**Si precisa al riguardo che, come si evince dal disposto dell'art. 587 c.p.c. (richiamato dall'art. 574 c.p.c.), il termine per il saldo del prezzo è perentorio, non prorogabile ed esclude in radice ogni margine discrezionale del giudice: per tale motivo, non saranno concesse proroghe all'aggiudicatario.**

b) Il decreto viene comunicato alle parti dal cancelliere e, a seguito di ciò, il delegato provvede a redigere un nuovo avviso di vendita, **necessariamente** nella forma dell'incanto e alle relative comunicazioni e notifiche.

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

## **6. Il decreto di trasferimento.**

Si vuole qui richiamare l'attenzione sui pochi aspetti delicati dell'emissione del decreto di trasferimento.

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

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

- Per le società ed altri enti: denominazione o ragione sociale, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese e codice fiscale. Per le sole società semplici (associazioni non riconosciute e comitati), l'art. 2659 c.c. prescrive l'indicazione - oltre ai dati

identificativi dell'ente - anche le generalità delle persone che rappresentano la società secondo le norme regolatrici.

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

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

b) **Descrizione dell'immobile:** è la stessa dell'avviso di vendita, compresi (**obbligatoriamente**, ai fini della completezza dell'atto e della sua trascrivibilità) i dati catastali e confini. Al riguardo, si dispone che venga riportata la descrizione dell'/degli immobile/i (con dati catastali e coerenze) in modo esattamente identico a quella contenuta nella CTU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) tutti i decreti di trasferimento dovranno essere **depositati** in Cancelleria **unitamente ai seguenti documenti**:

- copia del libretto di deposito (o di c/c) su cui sono stati versati la cauzione ed il saldo prezzo, con evidenziazione delle somme relative ai predetti versamenti;
- copia dell'avviso di vendita relativo all'esperimento in cui è avvenuta l'aggiudicazione;
- documentazione attestante l'effettuata pubblicità;
- verbale delle operazioni compiute;
- visure ipotecarie aggiornate in aggiunta a quelle depositate dal creditore precedente;
- documentazione attestante eventuali variazioni alla intestazione catastale intervenute dopo la CTU.

### **7. Versamento del prezzo mediante finanziamento ipotecario (art. 585 c.p.c.)**

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

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

1- Non è possibile l'iscrizione di ipoteca **prima dell'emissione del decreto di trasferimento**, perché l'ipoteca su cosa altrui può essere validamente concessa, ma non può essere iscritta prima che il concedente abbia acquistato la proprietà dell'immobile (art. 2822 c.c.).

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

La sostanza della norma consiste quindi nel prevedere, in presenza di alcuni precisi presupposti, la **contestualità tra la trascrizione del decreto di trasferimento e l'iscrizione dell'ipoteca** concessa dall'aggiudicatario al finanziatore: 1- il decreto di trasferimento **deve**

**indicare il contratto di finanziamento** a condizione che esso preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita; 2- all'enunciazione contenuta nel decreto segue il **divieto per il conservatore** dei registri immobiliari di "eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata".

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

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

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

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

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

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

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

c) L'ipoteca di cui si discute ha natura volontaria e trova il suo titolo nel contratto di finanziamento. Decreto e contratto devono viaggiare appaiati dalla cancelleria alla conservatoria, al fine di consentire la simultanea trascrizione-iscrizione delle due formalità.

**Non spetta al professionista delegato** redigere la nota di iscrizione ipotecaria, né provvedere al versamento dei tributi e diritti di conservatoria per consentire l'iscrizione dell'ipoteca.

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

Ciò non dà luogo a inconvenienti pratici: spesso il notaio rogante è lo stesso delegato; se le due figure non coincidessero, è evidente che esse devono tenersi in contatto e prendere accordi per collaborare al perfezionamento dell'operazione (come anche prevedono i protocolli ABI).

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

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

Dopo che il decreto è stato firmato dal G.E., il delegato **provvede** a richiedere contestualmente la trascrizione del decreto e l'iscrizione dell'ipoteca, utilizzando i documenti fornitigli dal notaio rogante o autenticante.

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

## **7.1 ABI - modello del mutuo contestuale**

Al fine di facilitare e rendere più accessibile l'acquisto degli immobili all'asta, il Tribunale di Biella ha concordato con l'ABI (Associazione Bancaria Italiana) una determinata procedura per la concessione di finanziamenti a favore dei partecipanti alle aste affinché questi possano ottenere liquidità sufficienti ed in tempi utili a garantire la necessaria copertura per l'aggiudicazione degli immobili.

Secondo i noti protocolli ABI ed, in particolare, la circolare dell'ABI del 5.11.2002 prot. LG/006881, la procedura può riassumersi come segue:

- il giudice dispone la pubblicazione dell'avviso della vendita contenente tutti gli elementi necessari già esposti e, nella intestazione o in calce alla pagina suddetta, dovrà essere contenuta l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui ipotecari a tassi prestabiliti per un importo fino ad un massimo del 70/80% del prezzo base d'asta, l'elenco degli istituti di credito aderenti all'iniziativa, nonché l'invito a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate, delle quali sarà riportato anche il numero telefonico, già prima della vendita all'asta; la pubblicazione sarà interamente a carico della procedura;
- nel tempo intercorrente tra la pubblicazione e la data dell'asta il partecipante interessato contatterà l'istituto bancario prescelto; l'istituto bancario provvederà ad una rapida istruttoria della pratica di mutuo, il cui esito dovrà essere comunicato al richiedente almeno dieci giorni prima dell'asta, con indicazione dell'importo massimo mutuabile; l'impegno alla successiva stipulazione del mutuo alle condizioni concordate dovrà essere formalizzato mediante redazione di un preliminare di mutuo ipotecario, (stipulabile tramite scrittura privata sottoscritta dal cliente e dal funzionario di banca ovvero scambio di lettere tra il cliente e la banca secondo le modalità indicate da ciascuna banca) sottoposto alla condizione della aggiudicazione e del successivo trasferimento del bene all'aggiudicatario-mutuatario, dal quale la banca potrà sciogliersi, sia per giusta causa sopravvenuta, secondo il disposto dell'art. 1822 c.c. (oggettiva modifica delle condizioni patrimoniali e reddituali del mutuatario), sia per la presenza di vizi ai sensi dell'art. 1490 c.c. o gravami non cancellabili con la trascrizione del decreto di trasferimento, ancorché segnalati dalla CTU.
- se, a seguito della apertura delle offerte e dell'eventuale espletamento della gara, il promissario mutuatario non risulterà aggiudicatario, il preliminare di mutuo si

risolverà automaticamente, senza alcun addebito al mutuatario ulteriore rispetto alle spese di istruttoria. Se, invece, il promissario mutuatario si aggiudicherà il bene, il giudice ordinerà il pagamento del prezzo entro il termine fissato per il versamento dello stesso; conseguentemente, la banca dovrà, quindi, erogare il mutuo entro detto termine.

- la erogazione del mutuo presuppone naturalmente la stipulazione in forma pubblica del contratto di mutuo con concessione della garanzia ipotecaria di primo grado. Quanto alle modalità di stipulazione del contratto definitivo, si deve tener conto, da un canto, del rischio che un aggiudicatario, venuto in possesso della somma mutuata, alieni a terzi o iscriva garanzie reali sull'immobile prima della iscrizione della ipoteca bancaria e, d'altro canto, che, per espressa disposizione di legge (art. 574 e 586 c.p.c.), il trasferimento del bene espropriato non può precedere il versamento del prezzo.

Pertanto, al fine di assicurare la tutela della banca mutuante l'emissione da parte del Giudice del decreto di trasferimento, la stipulazione del contratto di mutuo e la concessione della ipoteca dovranno avvenire **contestualmente**: prima della scadenza del versamento del prezzo, il delegato, il Funzionario della banca incaricato, l'aggiudicatario-mutuatario compariranno avanti al G.E. e, in questa sede, contestualmente, il funzionario della banca e l'aggiudicatario sottoscriveranno il contratto definitivo di mutuo, il funzionario della banca consegnerà, mediante assegno circolare intestato al delegato, l'importo del mutuo direttamente al delegato stesso, quale prezzo di aggiudicazione, il Giudice emetterà il decreto di trasferimento che sarà ritirato dal delegato che provvederà immediatamente alla trascrizione del decreto di trasferimento, che trasferisce all'aggiudicatario mutuatario la proprietà del bene, libera da qualsiasi precedente trascrizione o iscrizione pregiudizievole, ed alla iscrizione della ipoteca di primo grado a favore della banca (salvo il caso di mutuo fondiario, dove la Banca, delegata dal mutuatario, verserà direttamente l'importo erogato al creditore titolare del mutuo fondiario).

In caso di caducazione del decreto di trasferimento, è previsto nei protocolli ABI lo stesso meccanismo del versamento diretto, ma di segno contrario (mandato irrevocabile a riscuotere), nei casi in cui:

- il decreto non viene emesso (sospensione ex 586, revoca dell'aggiudicazione etc.)

- viene annullato in sede di opposizione agli atti
- si verifica un fatto evizionale.

Queste evenienze provocano l'invalidazione dell'iscrizione ipotecaria - perché la stessa è stata presa su un immobile di cui il concedente non ha acquistato e/o ha perduto retroattivamente la proprietà (art. 2822 c.c.) - sicché la banca mutuante viene a trovarsi esposta nei confronti dell'acquirente-mutuatario per le somme versate alla procedura.

D'altra parte il mutuatario ha titolo a chiedere all'ufficio la restituzione della somma versata e ancora non distribuita, oppure ad agire in ripetizione nei confronti dei creditori e dell'esecutato per la parte di prezzo che ciascuno ha ricevuto in sede distributiva (art. 2921 c.c.).

I protocolli ABI e i contratti di mutuo a mia conoscenza risolvono in modo abbastanza lineare questo snodo, sostanzialmente prevedendo (nel protocollo di intesa) l'impegno del cancelliere o del professionista delegato a restituire le somme versate direttamente alla banca e (nel contratto di finanziamento) un mandato irrevocabile all'incasso rilasciato dal mutuatario, che legittima così la banca a chiedere al G.E. la restituzione.

**Sulla base di quanto premesso, i delegati:**

- 1- devono inserire nell'avviso di vendita l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui ipotecari a tassi prestabiliti per un importo fino ad un massimo del 70/80% del prezzo base d'asta, l'elenco degli istituti di credito aderenti all'iniziativa, nonché l'invito a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate, delle quali sarà riportato anche il numero telefonico, già prima della vendita all'asta.
- 2- devono informare nuovamente il possibile acquirente della possibilità di ottenere mutui secondo la procedura sopra indicata e dagli istituti aderenti all'iniziativa, avvertendoli che possono e devono rivolgersi già prima della vendita all'asta;
- 3- devono innescare il c.d. modello della contestualità degli atti (cioè la concomitante stipula del contratto definitivo di mutuo, della concessione dell'ipoteca e dell'emissione del decreto di trasferimento) soltanto con riguardo a mutui erogati a) dagli Istituti di Credito aderenti all'iniziativa b) in base alla procedura concordata con l'ABI e da questo diramata. In questo caso, **è obbligatorio** concordare con il G.E. con un congruo anticipo (di circa 25-30 giorni) la data del compimento della contemporaneità degli atti necessari, anche al fine di garantire una maggiore funzionalità della Cancelleria.

**15. Compenso del delegato.**

Al delegato all'atto dell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. viene di norma liquidato un fondo spese in acconto sulle borsuali e sull'onorario pari a € 800,00 che viene posto a carico del creditore precedente o surrogante o intervenuto, il quale deve corrisponderlo entro il termine di 30 giorni dall'ordinanza di delega ex art. 591 bis. In caso di inadempimento, il delegato informerà il giudice nei successivi dieci giorni, dichiarando se intende o meno rinunciare al suo incarico.

La richiesta di liquidazione a saldo, invece, deve essere presentata dal delegato dopo l'emissione del decreto di trasferimento e prima della predisposizione e del deposito del progetto di distribuzione, allegando copia dei documenti giustificativi delle spese sostenute e ciò anche in modifica e/o revoca di ogni precedente e diversa disposizione al riguardo.

Anche in caso di estinzione della procedura, il delegato dovrà depositare la nota delle proprie competenze affinché il G.E. possa provvedere alla liquidazione del relativo compenso.

Il compenso dovuto al professionista è liquidato dal G.E. con specifica determinazione della parte riguardante le operazioni di vendita e le successive che sono poste a carico dell'aggiudicatario (art. 179 bis co. 2 disp. att. c.p.c.) A tal fine, il delegato deve depositare sia la nota delle competenze a carico della procedura che quella a carico dell'aggiudicatario. **Restano definitivamente a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione (comprehensive cioè sia del compenso del professionista per tale attività, sia le spese vive) delle trascrizioni ed iscrizioni di pregiudizio come previsto ai sensi dell'art. 7 D.M. 313/99.**

Come già esposto, ai Delegati è riconosciuto sia il compenso per la redazione dei "verbali d'udienza" per la fissazione della vendita senza e con incanto sia del "verbale d'udienza" art. 598 c.p.c. per un importo di € 154,94 ciascuno, ai sensi dell'art. 2 co. 1 lettera b) del Decreto n. 313 del 1999, oltre al rimborso delle spese per le comunicazioni.

Si precisa che il compenso per l'udienza ex art. 598 c.p.c., essendo successiva al momento della liquidazione, deve già essere compreso nella nota delle competenze che si deposita, unitamente al quale si riconoscerà la somma forfettaria di € 35,00 a titolo di spese per le comunicazioni, salvo successiva e separata liquidazione qualora a seguito della trasmissione degli atti venga documentato un esborso maggiore.

#### **16. Approvazione del progetto di distribuzione.**

Come da Circolare emessa da questo G.E. in data 4.8.2011 è compresa nella delega al Professionista Delegato anche l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione ex art. 596 c.p.c.

Con la predetta disposizione, **valida ed operante** anche per le ordinanze di delega emesse in precedenza e contenenti, quindi, diverse indicazioni (sia "vecchie" procedure - quelle iniziate prima del 1.3.2006, sia "nuove" procedure - quelle iniziate dopo il 1.3.2006), i professionisti delegati sono tenuti a fissare avanti a sé tale udienza, comunicando il progetto di distribuzione ai creditori (sia intervenuti che iscritti) e al debitore.

Come previsto dall'art. 598 c.p.c., in caso di approvazione, il progetto deve essere dichiarato esecutivo dal Professionista Delegato che dovrà altresì ordinare il pagamento delle singole quote e trasmettere gli atti al giudice dell'esecuzione, utilizzando i moduli appositamente predisposti dalla Sezione e, precisamente,:

- il modulo A) che attiene all'ipotesi in cui vi sia l'approvazione del progetto senza alcuna contestazione con l'emissione dei mandati di pagamento a cura della Cancelleria (al riguardo, si precisa che, da informazioni assunte in Cancelleria, tale modulo sarà di fatto inutilizzato, stante l'assenza (o quasi) di procedure esecutive pendenti che richiedono l'espletamento di tale adempimento a cura della Cancelleria stessa);
- il modulo B) che dovrebbe ricalcare l'ipotesi più ricorrente in cui vi è l'approvazione del progetto ed il delegato cura l'emissione degli assegni per il pagamento delle quote;
- il modulo C) che prevede l'ipotesi in cui l'approvazione del progetto consegue a precedenti modifiche apportate dal delegato su richieste delle parti e sulle quali le stesse hanno raggiunto un accordo;
- il modulo D) che attiene al caso delle contestazioni da decidersi dal G.E. ai sensi dell'art. 512 c.p.c.

Per il resto, si richiama la Circolare del 4.8.2011.

Biella, 19.8.2011

**TRIBUNALE DI BIELLA**  
Depositato in Cancelleria  
020 24 AGO. 2011  
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Giorgia CINGUINO

Il Giudice dell'esecuzione  
(dott.ssa Silvia G. Carosio)

