



TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Prima Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**MANUALE OPERATIVO
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Agg. Marzo 2025

Premessa.

La sezione prima civile - ufficio esecuzioni immobiliari emana il seguente manuale operativo che in parte cristallizza le prassi virtuose messe a punto negli anni e in parte disciplina la gestione di alcuni casi a seguito delle riforme da ultimo entrate in vigore.

Il presente documento costituisce, quindi, un testo unico della prassi attuata dall'ufficio, ad integrazione di quanto già compiutamente indicato nella delega alle operazioni di vendita conferita dal G.E. al professionista.

Si precisa che detto documento costituirà d'ora in poi il contenitore, tendenzialmente unico e periodicamente aggiornato, delle indicazioni di Sezione a integrazione/specificazione dei provvedimenti adottati dai singoli giudici dell'esecuzione immobiliare.

Si precisa altresì che in caso di discordanza tra quanto indicato nel presente documento e il singolo provvedimento adottato dal G.E., prevarrà sempre quest'ultimo nel rispetto dell'autonomia del giudice nell'esercizio della funzione giurisdizionale.

Si precisa che eventuali interventi legislativi emergenziali-temporanei (come ad esempio l'art. 54 *ter* d.l. n. 18/2020) non sono considerati ai fini delle istruzioni che seguono. Per essi si rimanda alle circolari emesse *ad hoc*.

Si pregano, pertanto, tutti gli ausiliari di consultare periodicamente il sito del Tribunale, sezione “*Servizi per i professionisti/Professionisti delegati, Custodi ed Esperti stimatori*”, per verificare che il documento in uso corrisponda all'ultima versione in vigore.

Si precisa che le parti in colore rosso (modifiche necessitate dal d.lgs. 10 ottobre 2022 n. 149 c.d. riforma Cartabia) si applicano alle procedure esecutive immobiliari con atto di pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023.

Per le procedure esecutive anteriori, si deve continuare a fare riferimento al Manuale operativo nella versione precedentemente in vigore (aggiornamento ottobre 2022).

Sezione I: Esperti Stimatori.

1. Stima del compendio pignorato.

1.1. Relazione di stima. Considerazioni generali.

Si segnala preliminarmente l'esigenza, ancora più forte con l'entrata in vigore della generale obbligatorietà dei depositi telematici, di redigere la perizia in maniera strutturalmente e graficamente chiara (evitando di utilizzare caratteri troppo piccoli o inutili grassetti, corsivi, fondo a righe, etc.), suddividendo l'elaborato in capitoli ed eventuali sottocapitoli e cercando di uniformare gli elaborati, con riferimento al criterio di precedenza degli argomenti trattati.

Inoltre, è necessario che ogni elaborato sia preceduto da una sezione di apertura della perizia denominata "*Conclusioni*" contenente l'indicazione riassuntiva e schematica degli elementi decisivi al fine di autorizzare la vendita dell'immobile e cioè:

- quota di proprietà del bene pignorato;
- regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (con indicazione del soggetto a favore);
- stato di possesso del bene (stato di fatto e di diritto);
- determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati;
- criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita, anche mediante richiamo al corpo peritale).

Non deve più essere riportato all'interno della perizia il testo dell'incarico conferito.

E' necessario indicare il giorno (o i giorni) in cui l'Esperto stimatore ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, specificando se ha avuto accesso a tutte le parti dell'immobile.

In relazione alla titolarità del bene, l'Esperto stimatore dovrà indicare se l'immobile pignorato è per l'intero di proprietà dell'esecutato o se lo stesso è titolare solo di una quota, evidenziando: i nomi dei comproprietari, le rispettive quote di appartenenza e se il bene giunge all'esecutato da successione *mortis causa*.

Nel caso di provenienza per successione *mortis causa*, l'Esperto stimatore dovrà indicare se risulta trascritto atto di accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato o se vi è trascritto atto da cui si evince la volontà tacita dell'esecutato di accettare l'eredità (quale, ad esempio, l'iscrizione di ipoteca volontaria sull'immobile, trascrizione del contratto di locazione ultranovennale, accordo di divisione stragiudiziale, etc.).

In mancanza di trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato, l'Esperto stimatore dovrà immediatamente fermare il proprio lavoro di stima e avvertire il giudice con apposita comunicazione. Sul punto si ricorda che la trascrizione della dichiarazione di successione non equivale ad accettazione espressa o tacita dell'eredità e che l'iscrizione di ipoteca giudiziale non equivale ad accettazione tacita. In punto, nessuna valenza ha poi la voltura catastale a favore dell'esecutato chiamato all'eredità, posto che non è un atto trascrivibile.

In relazione allo stato patrimoniale dell'esecutato (celibe, nubile, vedovo, coniugato in regime di comunione legale dei beni e coniugato in regime di separazione dei beni), l'Esperto stimatore avrà cura di verificare tale circostanza al momento dell'acquisto del bene immobile pignorato.

In relazione agli identificativi catastali, l'Esperto stimatore dovrà verificare se gli stessi hanno subito variazione rispetto a quelli indicati nel pignoramento.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ragione per cui, in linea generale, l'ufficio non rilascia nessuna autorizzazione al compimento di sanatorie e regolarizzazioni urbanistiche e/o edilizie e/o catastali.

Qualora lo stimatore, visto l'immobile e compiuti gli opportuni accertamenti, rilevi la necessità, al fine di rendere possibile e fruttuosa la vendita, di fare i suddetti interventi, redigerà quanto prima relazione informativa relativa agli interventi sopra indicati indirizzata al G.E., il quale, valutate tutte le circostanze del caso concreto e sentite le parti, se necessario, darà le indicazioni operative opportune.

L'Esperto stimatore dovrà, in apposita sezione della relazione, indicare la provenienza dell'immobile, specificando tutti gli atti che hanno comportato il trasferimento del diritto pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento. L'Esperto stimatore dovrà allegare alla perizia l'atto di provenienza.

L'Esperto stimatore dovrà inoltre elencare le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (che si ricordano essere ipoteche, pignoramenti, domande giudiziali, sequestri, provvedimenti di assegnazione della casa familiare al coniuge, locazioni ultranovennali ed altre) effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e successivamente allo stesso, fino al giorno di elaborazione della perizia, sia contro l'esecutato che contro gli eventuali comproprietari; si sottolinea che l'Esperto stimatore deve indicare, oltre ai riferimenti numerici dell'iscrizione/trascrizione e alla data, anche l'indicazione del soggetto contro e a favore del quale tali formalità sono state trascritte/iscritte. Sul punto si osserva che l'Esperto stimatore dovrà provvedere ad autonoma ispezione ipotecaria, non essendo sufficiente che lo stesso faccia affidamento alle ispezioni depositate con la certificazione notarile o con la documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

In apposita sezione della relazione, l'Esperto stimatore dovrà indicare lo stato, di diritto e di fatto, di occupazione dell'immobile (situazione giuridica diversa dalla proprietà). In particolare, l'Esperto stimatore indicherà eventuali titoli che giustificano l'occupazione dell'immobile da parte di terzi (contratti di locazione, di affitto, assegnazione della casa coniugale, ecc.). Se tali titoli hanno data certa (registrazione del contratto, trascrizione del provvedimento giudiziale) anteriore alla trascrizione del pignoramento, essi sono opponibili alla procedura¹.

In tal caso l'Esperto stimatore, dopo aver descritto tali circostanze e allegata la relativa documentazione, indicherà che l'immobile deve considerarsi *occupato con titolo opponibile* indicando il titolo giuridico di occupazione (locazione, etc.).

¹ In relazione alla opponibilità del provvedimento di assegnazione della casa coniugale alla procedura esecutiva, i giudici aderiscono all'interpretazione giurisprudenziale espressa dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 7776/2016, secondo cui tale titolo non è opponibile al creditore ipotecario con garanzia iscritta anteriormente alla trascrizione dell'assegnazione.

In assenza di titoli opponibili alla procedura che giustificano l'occupazione dell'immobile, bisogna distinguere il caso in cui l'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare (si ricorda che la presenza o meno del nucleo familiare non incide sulla disciplina, ciò che rileva è la presenza del debitore), dal caso in cui l'immobile sia abitato da terzi.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare (nel senso sopra precisato) la liberazione potrà effettuarsi solo dopo il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento.

Nel caso di occupazione di terzi con titolo non opponibile gli stimatori avranno cura di precisare lo stato dell'immobile come *occupato da terzi senza titolo opponibile* (con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva).

Nel caso di pignoramento di una sola quota di un immobile, l'Esperto stimatore, così come espressamente indicato nel verbale di conferimento dell'incarico, dovrà indicare se il bene risulta comodamente divisibile in natura oppure no. Non è comodamente divisibile il bene che necessita per la separazione di qualunque intervento edificatorio. Nel caso in cui il bene possa essere diviso, deve essere sottolineato se sia necessario il frazionamento catastale e il relativo costo. In caso di pluralità di beni pignorati ognuno per una sola quota, l'Esperto stimatore dovrà già prevedere un progetto divisionale (cioè assegnazione di taluni beni al 100% alla procedura e altri al 100% ai comproprietari) che sia il più possibile equilibrato (cioè con conguagli il più possibile ridotti).

Nel caso in cui vi siano più beni pignorati, l'Esperto stimatore potrà procedere alla divisione in lotti del compendio, avuto riguardo alla propria sensibilità, perizia e condizioni del mercato. In questa evenienza l'Esperto stimatore redigerà tante perizie quanti sono i lotti individuati, ognuna autonoma ed esaustiva salva la redazione del paragrafo unico per tutti i lotti denominato "*Conclusioni*" (v. sopra). La divisione in lotti, in linea generale, non è possibile se è necessario provvedere al frazionamento catastale.

In caso di bene pignorato facente parte di un condominio, l'Esperto stimatore dovrà indicare il nome dell'amministratore di condominio e l'ammontare delle spese condominiali insolute per il biennio anteriore alla stima ove accertabili con la normale diligenza.

Si invitano gli Esperti stimatori a segnalare tempestivamente al giudice la soggezione dell'immobile pignorato alla disciplina in tema di edilizia convenzionata (L. n. 178/2020, art. 1, commi 376-377-378) e ad attendere le istruzioni del giudice per il prosieguo delle operazioni di stima.

Non è più necessario redigere la certificazione energetica.

Lo stimatore depositerà quale allegato *sub* 1 della propria perizia copia della stessa in formato privacy (senza indicazione del nome del debitore), necessaria al fine della pubblicazione dell'elaborato peritale.

Si precisa, infine, che, salvo diversa disposizione espressa del G.E. lo stimatore non dovrà presenziare all'udienza di comparizione delle parti.

1.2.Relazione di stima. Criteri di stima.

Gli stimatori avranno cura di procedere alla stima del bene secondo il valore di mercato, indicando con precisione i criteri adoperati.

Si evidenziano alcuni casi in cui il valore di stima deve essere decurtato per giungere al prezzo base asta:

- in presenza delle irregolarità catastali/edilizie/urbanistiche l'Esperto stimatore dovrà decurtare il valore del bene per somma pari alla stima dei costi di regolarizzazione;
- in presenza di titoli opponibili (contratti di locazione ed ogni diritto di godimento o uso del bene opponibile, quali l'usufrutto o il diritto di abitazione), l'Esperto stimatore dovrà svalutare il prezzo di stima tenuto conto della durata del diritto o del contratto opponibile e del canone pattuito;
- in presenza di altri elementi (quali beni mobili da smaltire, rifiuti pericolosi, etc.) che determinino ulteriori costi per l'aggiudicatario.

Gli stimatori applicheranno sempre e comunque sul valore finale del bene come stimato, pertanto prima delle decurtazioni di cui sopra, una riduzione forfettaria nella misura del 15% per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta.

Si ricorda che le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli non vanno quantificate in quanto non sono poste a carico dell'aggiudicatario, bensì sono un onere di procedura.

L'Esperto stimatore dovrà indicare il valore di ognuna delle decurtazioni operate.

1.3. Relazione di stima. Allegati.

Si rinvia, per una analitica descrizione degli allegati alla relazione di stima, alla normativa in vigore. Si ricorda che è necessario che siano allegate almeno 20 fotografie indicative dell'interno e 8 dell'esterno dell'immobile di buona qualità e in un formato elettronico non eccessivamente "pesante" al fine di permettere una migliore commerciabilità dell'immobile. Devono essere allegati copia di contratti (locazione, affitto di azienda, ecc.) rilevanti ai fini della stima e l'atto di provenienza dell'immobile, oltre alle visure ipotecarie aggiornate.

2. Richieste di proroga.

Gli Esperti stimatori sono pregati di limitare le richieste di proroga ai casi strettamente necessari. Sono altresì pregati di informare il Tribunale se in un determinato periodo non intendono ricevere incarichi. Le richieste di proroga dovranno essere depositate in anticipo rispetto al termine di deposito dell'elaborato e, per quanto possibile, dovranno essere contenute nel rispetto dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita.

Si chiede inoltre che nell'istanza di proroga siano indicate, oltre le ragioni della richiesta, la data dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita.

3. Determinazione dei compensi.

Il compenso all'Esperto stimatore incaricato delle stime è determinato secondo quanto segue:

- compenso *ex art.* 13 d.m. 30.5.2015 nella misura massima prevista, determinato con riferimento al valore effettivo di vendita;

- compenso *ex art. 12 d.m. 30.5.2015* determinato forfettariamente in € 600,00 oltre accessori;
- spese vive sostenute e documentate;
- spese generali determinate forfettariamente in € 300,00.

Il suddetto compenso è liquidato generalmente alla prima udienza *ex art. 569 c.p.c.*

Il Giudice suddividerà la liquidazione in due parti:

- compenso maturato *ex art. 12*, spese sostenute e documentate e spese generali all'udienza in cui è autorizzata la vendita (c.d. liquidazione compenso iniziale);
- compenso dovuto *ex art. 13* in sede di riparto (c.d. liquidazione compenso finale).

Il compenso *ex art. 12 d.m. cit.* è pagato dal Professionista delegato, attingendo al fondo spese unico di € 5.000,00, dopo l'assunzione dell'incarico di delega della vendita, eventualmente richiedendo al creditore procedente o ipotecario di primo grado le opportune integrazioni ove detto fondo spese fosse incapiente.

Tali indicazioni sono compiutamente elencate nel nuovo modello di delega della vendita in uso.

In casi particolari in cui non si giunga all'udienza di vendita (es. sospensione concordata della procedura *ex art. 624 bis c.p.c.*) e sia stato già depositato l'elaborato di stima completo, il Giudice liquiderà il solo compenso *ex art. 12 d.m. citato*.

Il compenso *ex art. 13* potrà essere liquidato solo una volta riattivata la procedura e in relazione al suo esito, con approvazione del riparto o estinzione anticipata.

Nel primo caso il compenso *ex art. 13 d.m. cit.* sarà inserito nel progetto di distribuzione, nel secondo caso sarà posto a carico del creditore procedente con il provvedimento di estinzione della procedura.

Per le ipotesi di pluralità di beni oggetto di stima e per il caso di omogeneità degli stessi (es. due appartamenti nello stesso condominio, due posti auto limitrofi, due terreni limitrofi) è prevista un'unica liquidazione della perizia ai sensi dell'art. 13, secondo comma, del d.m. 30 maggio 2002 sulla sommatoria dei valori stimati (che potrà essere ridotta ai sensi del citato articolo); in ipotesi di disomogeneità dei beni (es. appartamento, capannone, silos, terreni vari) è prevista la liquidazione dell'attività dell'Esperto stimatore ai sensi dell'art. 13 del d.m. 30 maggio 2002 di ogni singolo bene stimato.

Per il caso in cui la procedura si estingua prima della vendita del compendio pignorato, allo stimatore è liquidato un compenso con riferimento unicamente all'attività effettivamente svolta e, per il caso di intervenuto deposito dell'elaborato peritale completo, il compenso è determinato sulla base della stima effettuata, al lordo delle decurtazioni, avuto riguardo ai valori medi di tabella.

Per il caso di ritardo non giustificato o per assenza della richiesta di proroga per il deposito dell'elaborato peritale verrà applicata la riduzione di legge.

Le integrazioni alla perizia richieste dal Giudice e rese necessarie da un avvenimento estraneo al lavoro dell'Esperto stimatore saranno liquidate dal Giudice sulla base della normativa vigente, tenuto conto della complessità dell'integrazione richiesta e della liquidazione già effettuata sulla perizia. Le integrazioni richieste a fronte di un'omissione originaria della perizia non saranno liquidate.

Non sono liquidate *vacazioni*, né spese per i trasferimenti (benzina, parcheggi, pedaggi) in quanto inclusi nelle spese forfettarie.

Si prega l'Esperto stimatore, qualora abbia notizia del deposito di una istanza di conversione, di rinunciare alla procedura o di fissazione dell'udienza per la chiusura anticipata per antieconomicità, di depositare la propria nota spese e compensi finali (artt. 12 e 13 d.m. rif.).

Sezione II: Delegati alla vendita

1. L'attività di controllo preliminare effettuata dal Professionista delegato sul fascicolo assegnato.

Il Professionista delegato, accettato l'incarico, deve effettuare un controllo generale sulla documentazione del fascicolo e sulla regolarità dell'attività sin ad allora eseguita. In particolare, deve verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti (regolarità degli avvisi *ex artt.* 498 e 599 c.p.c. nonché regolarità delle notifiche del decreto di fissazione della prima udienza *ex art.* 569 c.p.c. al debitore ove abbia eletto domicilio e non abbia difensore², ai creditori iscritti non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e la correttezza della perizia di stima depositata dall'Esperto già nominato dal giudice (se, ad esempio, sono state indicate correttamente le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati i necessari adeguamenti di stima, se vi sono incongruenze nella identificazione catastale degli immobili).

Entro trenta giorni dalla comunicazione del conferimento dell'incarico, il Professionista delegato deve (ai sensi dell'art. 591-*bis*, u.c., c.p.c.) depositare la *relazione iniziale* (all. 1), dando conto della attività di controllo effettuata, nonché sottolineando qualunque circostanza ostativa alla vendita.

Si ricorda che, ai sensi della delibera di giunta n. X/3868 del 17.7.15, la Regione Lombardia ha precisato che l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali. Pertanto, non è più necessario allegare l'APE o il certificato negativo di prestazione energetica per la messa in vendita del compendio pignorato.

2. Il fondo spese onnicomprensivo di € 5.000,00 da corrispondere al Professionista delegato.

Per le procedure iscritte a ruolo dall'1.1.2019 il creditore procedente, quale atto propedeutico alla delega di vendita, deve esibire³ in sede di udienza *ex art.* 569 c.p.c. assegno circolare di € 5.000,00 intestato alla procedura, importo parametrato agli acconti, nel caso, più frequente, di Procedura con un unico lotto, che dovranno essere versati a favore dei Gestori della pubblicità, del Gestore delle vendite, dell'Esperto stimatore, del Professionista delegato e del Custode giudiziario.

² In mancanza di costituzione con difensore e di elezione di domicilio ai sensi dell'art. 492 c.p.c. le comunicazioni si intendono ricevute con il deposito del provvedimento in pct.

³ Si ricorda che qualora all'udienza *ex art.* 569 c.p.c. il creditore non consegni l'assegno di cui sopra il Giudice dell'esecuzione potrà fissare una nuova udienza per consentire al creditore di provvedere all'incombente, compatibilmente con il proprio carico di ruolo.

Nel caso in cui il creditore procedente non consegni l'assegno nemmeno alla nuova udienza il Giudice dell'esecuzione valuterà l'estinzione della procedura per inattività della parte o carenza di interesse a proseguire nell'esecuzione.

Il creditore procedente, dopo averlo esibito in sede di udienza, deve consegnare l'assegno al Professionista delegato, il quale, di conseguenza, aprirà il conto corrente intestato alla Procedura esecutiva immobiliare.

I pagamenti in favore degli ausiliari suindicati sono effettuati dal Professionista delegato.

Il Professionista delegato è autorizzato all'incasso del proprio acconto solo al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita.

Per l'effetto, nel decreto di fissazione dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* non è più disposto il pagamento da parte del creditore procedente della somma di € 250,00 a titolo di acconto sulla custodia.

Giova sottolineare che il Professionista delegato è tenuto a richiedere al creditore procedente le opportune integrazioni, qualora la somma versata a mezzo assegno circolare non fosse sufficiente a coprire tutte le spese iniziali della procedura, senza necessità di ulteriori autorizzazioni, trattandosi di somme che, per legge, devono essere anticipate dal creditore.

3. Le operazioni di vendita.

Le modalità di vendita sono descritte nel provvedimento di delega.

Il prezzo base asta è individuato dalla perizia o nel verbale di autorizzazione alla vendita. Detto prezzo deve essere arrotondato all'euro superiore o inferiore in caso di prezzo con decimali.

In via generale, il prezzo è determinato dall'Esperto stimatore in base al valore di stima, al netto delle riduzioni operate come segue:

- in presenza delle irregolarità catastali/edilizie/urbanistiche, l'Esperto stimatore dovrà decurtare il valore del bene per somma pari alla stima dei costi di regolarizzazione;
- in presenza di titoli opponibili (contratti di locazione ed ogni diritto di godimento o uso del bene opponibile, quali l'usufrutto o il diritto di abitazione, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale⁴), l'Esperto stimatore dovrà svalutare il prezzo di stima tenuto conto della durata del diritto o del contratto opponibile e del canone pattuito;
- in presenza di altri elementi (quali beni mobili da smaltire, rifiuti pericolosi ecc.) che determinino ulteriori costi per l'aggiudicatario, l'Esperto stimatore dovrà ridurre il valore in misura pari al costo stimato;

Viene apportata a tutte le procedure l'ulteriore riduzione forfettaria del 15% per assenza della garanzia per vizi, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta.

Nell'avviso di vendita (all. 2) il Professionista delegato deve indicare lo stato occupativo del bene.

Se l'immobile è occupato dal debitore – insieme o meno al suo nucleo familiare – è venduto OCCUPATO. **In tal caso, è necessario specificare che l'aggiudicatario gode della facoltà concessagli dall'art. 560, u.c., c.p.c. (liberazione attraverso l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione *ex art.***

⁴ Si rinvia a quanto indicato nella nota n. 1 sezione Esperti stimatori.

586, co. 2, c.p.c., da parte del Custode, con spese a carico della procedura). Il custode procederà in autonomia sotto le direttive del giudice dell'esecuzione.

Qualora invece **non** voglia avvalersi di tale modalità di liberazione, l'aggiudicatario deve formulare istanza verbalizzata in sede di aggiudicazione ovvero inviata al Professionista delegato o al Custode con mezzo tracciabile (pec, raccomandata a/r, raccomandata a mani).

Salvo eccezionale disposizione del G.E., si deve procedere alla vendita contemporanea di tutti i lotti eventualmente presenti.

Il Professionista delegato deve verificare, per ogni procedura, la pubblicità decisa nel provvedimento di delega per il tipo di immobile (cartacea e telematica, o solo una delle due).

Il delegato deve esperire almeno **tre** tentativi di vendita all'anno e attivarsi tempestivamente affinché sia disposta la pubblicità, così come indicato nella delega di vendita, ricordando che le aste immobiliari, al fine di massimizzare la partecipazione, non dovranno essere tenute dal 30 luglio al 15 settembre e dal 18 dicembre al 15 gennaio.

Il delegato deve procedere alle operazioni di vendita senza ottenere alcun preventivo assenso/impulso da parte del creditore procedente o intervenuto. La riduzione del prezzo da una vendita all'altra è di $\frac{1}{4}$, senza che tale disposizione possa essere modificata dal creditore procedente.

Si ricorda, infine, che l'avviso di vendita deve indicare che parte del compenso del Professionista delegato è a carico dell'aggiudicatario e che il termine di 120 giorni per il pagamento del saldo prezzo e delle imposte dovute non è prorogabile.

Dopo ciascun esperimento di vendita, il Professionista delegato deve provvedere a depositare il rapporto riepilogativo sull'attività espletata (pubblicità effettuata, numeri di esperimenti di vendita, valori di asta, ragioni della mancata vendita, costi maturati, eventuali problemi relativi alla custodia, previa acquisizione di relazione del custode, e ogni altra indicazione ritenuta utile), come da modello allegato (all. 3).

4. Mancata aggiudicazione del compendio pignorato.

Il Professionista delegato deve continuare le operazioni di vendita con i ribassi di legge, sino alla soglia di € 15.000,00, somma sotto la quale, *generalmente*, la vendita riuscirebbe a coprire unicamente i costi di procedura, senza soddisfare, neanche in parte, il capitale e, pertanto, risulterebbe antieconomica.

Qualora la vendita da fissarsi prevedrebbe un prezzo base asta inferiore ai € 15.000, il Professionista delegato, previa acquisizione di relazione da parte del custode, deve relazionare il G.E. sulle ragioni della mancata vendita del compendio, anche al fine dell'applicazione dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.

Per il caso di pluralità di lotti, il valore degli stessi, al fine del superamento della soglia sopra indicata, deve essere sommato (e, comunque, rapportato ai costi sostenuti e sostenendi per la vendita).

Resta salva la facoltà del Professionista delegato di rimettere gli atti al G.E. ogni qualvolta la riduzione del prezzo di vendita rispetto a quello di stima sia tale da non assicurare neppure minimamente la soddisfazione dei crediti per cui si procede.

5. Aggiudicazione del compendio pignorato e decreto di trasferimento.

Il Professionista delegato procede all'aggiudicazione del compendio pignorato secondo le indicazioni che seguono.

Nel caso di presentazione di una sola offerta valida (secondo i requisiti stabiliti nell'avviso di vendita):

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio pignorato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio pignorato all'offerente, salvo che:
 - ritenga di rimettere gli atti al G.E., motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
 - sia stata presentata istanza di assegnazione.

Nel caso di presentazione di più offerte valide (secondo i requisiti stabiliti nell'avviso di vendita), il Professionista delegato invita gli offerenti alla gara, partendo dall'offerta più alta.

Se nessuno degli offerenti intende partecipare alla gara, il Professionista delegato aggiudica il bene al miglior offerente essendo determinanti, a parità di prezzo offerto, l'importo della cauzione prestata, la forma, i modi e i tempi di presentazione dell'offerta e del pagamento del saldo prezzo.

Nel caso in cui la gara abbia luogo, il Professionista delegato aggiudica il bene a chi ha offerto, all'esito dei rilanci, la somma maggiore.

L'importo minimo dei rilanci è generalmente indicato nella somma di € 1.000, salvo diversa valutazione del professionista delegato per il caso concreto eccezionale (come ad esempio un bene di elevato valore), da sottoporre all'autorizzazione del giudice.

Sia nel caso in cui nessuno intenda partecipare alla gara, sia nel caso in cui la gara abbia luogo, quando il prezzo offerto o raggiunto all'esito della gara, è inferiore di non più di un quarto del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il bene al miglior offerente (come sopra individuato), salvo che:

- ritenga di rimettere gli atti al G.E., motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- sia stata presentata istanza di assegnazione.

In altri termini, ogni volta che non venga raggiunto il prezzo base d'asta, ma l'offerta migliore sia inferiore fino ad un quarto dello stesso, il Professionista delegato non può aggiudicare il bene se ritiene di poter conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita ovvero in presenza di istanza di assegnazione da parte del creditore.

All'esito della procedura di vendita, il Professionista delegato redige il verbale relativo alle operazioni effettuate.

Il delegato deve immediatamente segnalare al G.E. l'eventuale mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, al fine di sollecitare il provvedimento di confisca della cauzione e l'autorizzazione a rimettere in vendita il bene.

Oltre al saldo prezzo, il Professionista delegato deve richiedere all'aggiudicatario le somme dovute per le imposte relative alla vendita, previa autoliquidazione delle stesse secondo quanto disposto dalla circolare del 25.9.2020 (all. 4).

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario sono preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Anche nel caso in cui sia stata disposta dal G.E. l'applicazione dell'art. 41 TUB, il delegato deve ricevere il pagamento integrale del prezzo di aggiudicazione e solo successivamente deve provvedere (nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 10 giorni) a versare al creditore fondiario l'importo ottenuto, previa determinazione e ritenzione delle spese di procedura forfettariamente e prudenzialmente calcolate.

Il pagamento anteriore all'approvazione del piano di distribuzione ha, comunque, valore solo provvisorio ed è sempre effettuato salvo conguaglio.

Avvenuto il pagamento del saldo prezzo il Professionista delegato redige la bozza di decreto di trasferimento e, compatibilmente con i tempi previsti dal nuovo protocollo con l'Agenzia delle Entrate, la deposita telematicamente in formato RTF (non PDF) con atto denominato "*bozza DDT + ispezione ipotecaria*".

Nella suddetta busta il Professionista delegato allega l'ispezione ipotecaria aggiornata con verifica di tutti gli identificativi catastali dell'immobile aggiudicato nel ventennio (tale ispezione deve essere effettuata attraverso interrogazione su tutti gli identificativi catastali, storicamente individuati, del bene aggiudicato; nel caso di mutamento degli identificativi catastali la verifica deve essere effettuata sui mappali attuali e sui mappali soppressi; la verifica deve essere anche effettuata tramite ricerca sul codice fiscale dell'esecutato. La verifica "incrociata" non è sufficiente, come non è sufficiente la verifica solo sul codice fiscale dell'esecutato. Qualora dalla verifica attraverso il codice fiscale emergesse una trascrizione o iscrizione in più rispetto a quella effettuata attraverso gli identificativi catastali, il delegato dovrà sviluppare tale iscrizione/trascrizione e verificare su quale immobile pende) e la prova del saldo prezzo.

I documenti che precedono dovranno essere accompagnati da una scheda riassuntiva redatta secondo il format allegato (all. 5). Il file in questione deve essere denominato "*relazione di accompagnamento al DDT*".

Insieme alla bozza di decreto di trasferimento e ai documenti suindicati deve essere depositata — **salvo il caso in cui l'aggiudicatario abbia espressamente rinunciato alla liberazione dell'immobile, secondo i modi descritti alla sezione 3, paragrafo 4** — la bozza in formato RTF di ordine di liberazione, secondo il modello approvato dalla Sezione, con esatta indicazione dell'indirizzo del bene e dei dati catastali. Il predetto file deve essere denominato "*bozza di ODL*".

Con altra busta telematica, il Professionista delegato deposita tutti i seguenti documenti fiscalmente rilevanti con atto denominato "*documenti ADE*":

1. Prospetto di autoliquidazione delle imposte (calcolo delle imposte suddiviso se ci sono beni soggetti ad aliquota fiscale diversa);
2. Dichiarazione prezzo valore se presente;
3. Dichiarazione prima casa se presente;
4. Dichiarazione in ordine all'età inferiore a 36 anni dell'aggiudicatario-acquirente se presente;
5. Certificato di destinazione urbanistica se si tratta di terreni.

I documenti fiscalmente rilevanti contenuti nella busta denominata “*documenti ADE*” non devono più essere depositati in cartaceo in cancelleria.

Il decreto di trasferimento deve contenere:

1. la completa descrizione del bene (con indicazione dei dati catastali attuali e, se del caso, l'indicazione di quelli soppressi originariamente oggetto del pignoramento);
2. l'indicazione di avvenuto pagamento dell'acconto e del saldo prezzo;
3. l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestro conservativo). Non possono essere cancellati gli atti di provenienza, le domande giudiziali (ivi compresa la domanda di divisione⁵), i sequestri ad eccezione di quelli che si sono convertiti in pignoramento, il fondo patrimoniale, il *trust*;
4. il regime fiscale dell'acquirente.

Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, il Professionista delegato esegue gli incombeni di cui all'art. 591-*bis*, comma secondo, n. 11, c.p.c.; è autorizzato a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, essendo spese a carico della procedura esecutiva.

Posto che, come sopra rilevato, le domande giudiziali, i fondi patrimoniali, il *trust* e i vincoli di destinazione non sono oggetto di cancellazione, il Professionista delegato deve indicare nel corpo del decreto di trasferimento la non opponibilità di tali formalità all'aggiudicatario, esclusa ogni cancellazione.

Si invitano i Professionisti delegati a evitare, nella redazione della bozza del decreto di trasferimento, formule di stile non necessarie per la comprensione dell'atto (es. “*esonera da ogni responsabilità il Conservatore per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli*”).

Si invitano i Professionisti delegati a indicare nell'epigrafe del decreto di trasferimento il numero del lotto o a specificare se si tratta di un unico lotto.

Si rammenta di acquisire la dichiarazione dell'aggiudicatario resa ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 circa l'adeguata verifica in tema di riciclaggio entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo. Anche il mancato deposito della dichiarazione antiriciclaggio nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione determina la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

⁵ Ai sensi dell'art. 2668, co. 2, c.c. deve essere ordinata la cancellazione della trascrizione della domanda di divisione giudiziale solo quando il giudizio si è estinto per rinuncia o la domanda di divisione è stata rigettata. Quando invece il giudizio si è concluso con ordinanza/sentenza di divisione – cui è seguita l'ordinanza di vendita – posto che la domanda di divisione endoesecutiva costituisce l'antecedente che garantisce la continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà (esecutato – giudizio di divisione – aggiudicatario), tale trascrizione non deve essere cancellata; l'ordinanza/sentenza di divisione emessa dal giudice può essere annotata o indicata in sezione D della nota di trascrizione della relativa domanda.

6. Assegnazione del bene al creditore.

Nel caso in cui il creditore voglia richiedere l'assegnazione del bene, deve presentare istanza al G.E. entro 10 giorni prima della data fissata per la vendita (si intende, fissata dal Professionista delegato) ai sensi dagli artt. 588 e ss. c.p.c.

La richiesta di assegnazione può avvenire al prezzo dell'ultima asta, oltre al pagamento integrale delle spese di procedura e dei creditori privilegiati antergrati.

Se nessuna offerta di acquisto è presentata, il Professionista delegato deve procedere con l'assegnazione del bene al creditore che ne ha fatto richiesta, previa quantificazione esatta della somma che il creditore assegnatario deve versare, per poi procedere alla redazione del relativo decreto con la stessa forma, tempi e modalità della redazione del decreto di trasferimento.

Se sono state presentate una o più offerte pari o superiori al prezzo base d'asta, il Professionista delegato deve procedere all'eventuale gara tra gli offerenti e all'aggiudicazione relativa, risultando subvalente la domanda di assegnazione.

Se è stata presentata un'offerta inferiore fino al 25% del prezzo base d'asta, il delegato deve assegnare l'immobile al creditore richiedente, in quanto l'offerta ribassata è sempre subvalente alla domanda di assegnazione.

Se sono state presentate più offerte inferiori fino al 25% del prezzo base d'asta, prima di effettuare la gara tra gli offerenti, il Professionista delegato deve avvertire tutti gli offerenti che, stante la presentazione di una domanda di assegnazione, sono considerati utili ai fini dell'aggiudicazione del bene solo rilanci a partire dal prezzo base d'asta.

Il Professionista delegato ha il divieto di comunicare la presenza di domande di assegnazione del bene da parte del creditore, se non dopo l'apertura delle buste, secondo la casistica sopra indicata.

7. La liquidazione finale dell'Esperto stimatore e del Custode.

Il Tribunale ha provveduto a determinare il compenso degli Esperti stimatori, in linea con la nuova normativa di settore. Generalmente, i giudici dell'esecuzione liquidano il compenso iniziale degli Esperti all'udienza di comparizione delle parti in cui viene delegata la vendita.

La liquidazione si compone di due poste: la prima, specificamente determinata, comprende il *compenso iniziale* (spese vive, spese generali ed onorario *ex art. 12 d.m. 20.5.2002*), la seconda, generica, è costituita dal *compenso finale* e si limita a liquidare l'onorario *ex art. 13 d.m. cit.* nella misura massima sul valore di effettiva vendita.

Tale liquidazione costituisce titolo esecutivo.

Tutti i delegati, effettuato il pagamento del saldo prezzo, devono:

- 1) provvedere a richiedere all'Esperto stimatore la nota proforma intestata al debitore avente ad oggetto la quota di compenso finale spettantegli, già liquidata dal G.E. in via generale nel

decreto di liquidazione iniziale nella misura massima dell'art. 13, comma 1, d.m. 30.5.2002 (controllandone la congruità);

- 2) inserire il dovuto nella bozza del progetto di riparto quale credito privilegiato *ex art. 2770 c.c.*⁶ da pagarsi direttamente a carico della procedura e da parte del delegato in seguito all'approvazione del piano;
- 3) invitare, quindi, lo stimatore ad emettere la fattura del pagamento intestata al debitore (fattura che deve essere depositata a cura del Professionista delegato nel fascicolo telematico unitamente alla relazione finale ed ai documenti relativi);
- 4) nel caso in cui il debitore sia soggetto al regime IVA ed il medesimo non provveda al pagamento delle ritenute e all'emissione della relativa certificazione, provvedere a versare le ritenute (per sé stessi e per lo stimatore) con modello F24 che deve essere consegnato in copia allo stimatore. Anche tale ricevuta deve essere depositata telematicamente con la relazione finale.

Il custode deve depositare telematicamente l'istanza per la liquidazione del proprio compenso e delle spese sostenute (con relativa documentazione a supporto) che il delegato deve inserire nel piano di riparto e che sono liquidate dal G.E., nel caso in cui l'importo richiesto non si discosti da quello indicato nella tabella di legge, con l'approvazione del piano di riparto.

8. La liquidazione del compenso del Professionista delegato.

Per la liquidazione del compenso e i criteri di determinazione dello stesso, si rinvia al d.m. n. 227/2015 e al foglio *excel* pubblicato (disponibile sui siti degli ordini professionali).

L'istanza di liquidazione del compenso deve essere necessariamente depositata utilizzando il suddetto formato *excel* sia in caso di conclusione della procedura con approvazione del progetto di distribuzione sia in caso di anticipata estinzione della stessa.

Come per il custode, il G.E., qualora quanto richiesto sia in linea con il D.M. di riferimento, liquida il compenso del Professionista delegato con l'approvazione del piano di riparto, secondo le modalità di seguito riportate.

In caso di vendita di più lotti il compenso è determinato sulla sommatoria dei valori dei ricavi dei vari lotti.

Ad ogni Professionista delegato viene concesso un fondo spese nei termini e con le modalità di cui al provvedimento di delega.

Si prega il Professionista delegato, qualora abbia notizia del deposito di una istanza di rinuncia alla procedura o di fissazione dell'udienza per la chiusura anticipata per antieconomicità, di depositare la nota spese per la liquidazione del proprio compenso.

⁶ Si ricorda che l'istituto della prededuzione appartiene alle procedure concorsuali mentre in ambito esecutivo le spese della procedura godono del privilegio *ex art. 2770 c.c.*

9. La redazione del progetto di distribuzione.

Venduto o assegnato il compendio pignorato nel suo complesso, il Professionista delegato deve redigere il progetto di distribuzione secondo le regole operative che seguono. Nel caso di liberazione dell'immobile a cura del custode, la bozza di progetto di distribuzione deve essere depositata solo al momento della completa attuazione della liberazione e dell'indicazione delle spese da parte del custode.

Il Professionista delegato, appena effettuata l'aggiudicazione, anche se ancora in attesa del saldo prezzo, deve provvedere a richiedere ai creditori la precisazione del credito, assegnando agli stessi un termine non superiore a 45 giorni per il deposito telematico di tale nota, sottolineando che, in mancanza di deposito, si procederà alla valutazione del credito come da documentazione agli atti (le note di precisazione non esimono il delegato da attenta verifica del credito richiesto in punto capitale, interessi e spese).

Il Giudice dell'esecuzione, salvo il caso di esigenze particolari, provvede a liquidare il compenso del delegato, del custode e dei legali dei creditori unitamente all'approvazione del piano di riparto. Il delegato non deve, quindi, chiedere in via anticipata la liquidazione del proprio compenso ma deve determinarlo, secondo le indicazioni contenute nel paragrafo 7, e inserirlo nel progetto di riparto per la sua liquidazione contestuale all'approvazione del piano stesso, salvo casi eccezionali in cui la nota spese si discosta dalla tabella.

In relazione al compenso spettante all'Esperto stimatore e al Custode, che devono essere posti con il privilegio *ex art. 2770 c.c.* nel piano di riparto, si vedano le indicazioni contenute nel paragrafo 7.

A prescindere dalla richiesta, sono liquidati dal G.E. tutti gli esborsi, analiticamente documentati, sostenuti dai creditori nell'interesse della procedura che costituiscano spese ripetibili. La verifica circa la possibilità di liquidare tali somme deve essere preventivamente fatta dal delegato, che con spirito critico deve escludere dal progetto di distribuzione le somme che non siano ripetibili.

Nelle procedure riunite, ai fini dell'inserimento delle spese nel progetto di distribuzione, deve essere considerato procedente il solo procedente della procedura più vecchia per ruolo. Gli altri pignoranti sono considerati come intervenuti.

Se la procedura riunita concerne beni solo parzialmente coincidenti anche il secondo creditore procedente può ottenere il ristoro delle spese ma solo sui beni differenti e solo fino alla riunione.

Se vi è stato un mutamento del soggetto che si è accollato le spese di procedura, deve essere riconosciuta la c.d. prededuzione (*privilegio ex art. 2770 c.c.*) ai compensi dei rispettivi legali ognuno per la fase in cui è stato creditore procedente.

Il Professionista delegato deve procedere alla compiuta determinazione del credito in tutti i suoi elementi, anche per il caso di unico creditore e di incapienza delle somme disponibili. Non sono considerati, pertanto, idonei i piani di riparto che non indicano, nel caso di unico creditore, quanto viene assegnato in punto di capitale e quanto per rimborso delle spese di procedura.

Compiuta l'analisi e la verifica delle precisazioni del credito, nonché inseriti gli importi relativi ai compensi, prima del deposito del progetto di distribuzione, il Professionista delegato deve inviare la bozza di riparto ai creditori affinché possano formulare eventuali osservazioni.

Nel caso in cui siano state presentate osservazioni, il Professionista delegato deve valutarle e, in ipotesi di mancato accoglimento delle stesse, deve provvedere a dare atto, nel progetto di distribuzione che deposita per la sua approvazione, delle motivazioni del rigetto.

Provvede, quindi, al deposito del progetto (sempre e comunque anche per il caso della presenza del solo creditore procedente) entro 45 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per il deposito delle note di precisazione di credito, attendendo la fissazione dell'udienza di approvazione.

Salvo che l'aggiudicatario abbia esentato il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione (v. sezione III, par. 4), la bozza del progetto di distribuzione verrà depositata solo al momento della completa conclusione della liberazione e indicazione delle spese da parte del custode.

La Sezione, avvalendosi della facoltà prevista dagli artt. 591 bis, co. 2 e 596, co. 4, c.p.c., decide in via generale di non delegare l'udienza di approvazione del progetto di distribuzione al Professionista delegato. Pertanto, rimane confermata la modalità attuale di trattazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione davanti al giudice dell'esecuzione (in presenza o cartolare o nella diversa forma che il giudice dell'esecuzione intenda adottare).

9.1. L'attivo della procedura.

L'attivo della procedura oggetto della distribuzione è costituito da:

- prezzo della vendita (deposito cauzionale e saldo prezzo) o conguaglio per il caso di assegnazione parziale di beni pignorati;
- reddito o provento delle cose pignorate ai sensi dell'art. 2912 c.c. (il delegato al momento dell'aggiudicazione dell'immobile e, comunque, al momento della richiesta della nota spese al custode, chiederà la presenza di tali frutti ed il relativo bonifico sul conto corrente della procedura. Si sottolinea l'importanza di richiedere sempre al custode la presenza di somme raccolte dallo stesso in favore della procedura posto che le stesse devono essere ripartite);
- somme acquisite a titolo di multa;
- somme versate dal debitore a seguito della conversione del pignoramento non conclusasi favorevolmente (il delegato deve chiedere, al più tardi al momento dell'aggiudicazione, alla cancelleria la presenza di tali somme richiedendo contestualmente al G.E. che tali somme siano trasferite sul conto della procedura);
- somme ricavate dal giudizio di divisione endoesecutiva per la quota di spettanza della procedura immobiliare;
- gli interessi eventualmente maturati sul conto della procedura.

Per il caso di aggiudicatario inadempiente, cui segue aggiudicazione ad altro soggetto a prezzo inferiore, il Professionista delegato procede ad assegnare, secondo l'ordinaria graduazione, anche il credito da condanna al risarcimento del danno disposta dal G.E. verso l'aggiudicatario inadempiente.

Si ricorda che mentre i canoni di locazione o di affitto sono assegnati alla procedura, le spese condominiali versate dal conduttore devono essere pagate al Condominio.

Nella determinazione dell'attivo distribuibile si deve tener conto delle somme già corrisposte dall'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 TUB, agli Istituti di Credito Fondiario.

9.2.1. Individuazione delle singole masse nel caso vi siano più immobili facenti parte del compendio pignorato (divisione c.d. oggettiva).

Se vi sono più immobili all'interno di una singola procedura occorre preliminarmente individuare le *singole masse* in funzione delle quali si svilupperà il progetto di distribuzione in base al concorso diversificato dei gruppi di creditori per ciascuna massa.

In linea generale si consideri: 1 immobile = 1 massa.

Si accorpano in un'unica massa quei beni sui quali concorre lo stesso gruppo di creditori.

Per individuare quali creditori concorrano sui diversi beni occorre fare riferimento al pignoramento e agli atti d'intervento.

Occorre ricordare che:

- il pignoramento (*ex art. 555 c.p.c.*) indica sempre un determinato bene;
- l'atto d'intervento (*ex art. 563 c.p.c.*) se non contiene alcuna indicazione specifica in merito ai beni, facendo invece generico riferimento o all'atto di pignoramento o al procedimento, si considererà come relativo ai ricavi di tutti i beni presenti nella procedura al momento dell'intervento, fatta eccezione per l'ordine dato dalle cause di prelazione;
- i pignoramenti e gli atti di intervento presenti al momento della riunione delle procedure *non si estendono* ai beni delle rispettive altre procedure riunite, sempre che non fossero già stati comuni alle esecuzioni ante riunione. Ciò significa che i creditori pignoranti o intervenuti in una delle procedure, ante riunione, per poter concorrere anche sui beni non compresi nell'originaria procedura, dovranno, qualora lo ritengano, fare formale atto di intervento chiedendo di soddisfarsi sul ricavato degli altri beni (il loro intervento sarà tempestivo ovvero tardivo a seconda della fase in cui andranno a depositare l'atto). L'intervento rappresenta infatti la domanda soddisfattoria avanzata dal creditore con riferimento al bene patrimoniale pignorato nel procedimento affetto dall'intervento stesso;
- gli interventi successivi alla riunione, salva diversa indicazione, sono validi per partecipare alla distribuzione del ricavato di ogni bene presente nelle procedure riunite, questo perché la domanda soddisfattoria, ove non contenga restrizioni, è da riferire implicitamente a tutti i beni costituenti il compendio pignorato complessivo;
- i frutti si accorpano alla massa a cui il bene immobile che li ha generati appartiene.

9.2.2. La divisione soggettiva

Il Professionista delegato deve procedere a suddividere il ricavato per singole masse qualora siano presenti più debitori o comproprietari non debitori (divisione c.d. soggettiva). Nel caso in cui vi sia una pluralità di debitori si deve suddividere il ricavato, formando una singola massa per ogni debitore.

9.3. Crediti con privilegio *ex art. 2770 c.c.*

Deve essere riconosciuto il suddetto privilegio alle spese per atti conservativi o di esecuzione sostenute nella procedura esecutiva in corso, generalmente erogate direttamente dalla procedura o anticipate dal creditore (anche se chirografario) quali:

- le spese per la stima del compendio pignorato e l'onorario dell'Esperto stimatore;
- le spese di custodia e l'onorario del custode;
- le eventuali spese di manutenzione e conservazione del bene;
- le spese di pubblicità;
- l'onorario del Professionista delegato;
- le spese per cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Devono essere altresì considerati crediti privilegiati *ex art. 2770 c.c.* le somme spese per atti conservativi e di esecuzione sostenute anche in altre e diverse procedure esecutive rispetto a quella in corso (in base a provvedimenti giudiziali). Devono aver avvantaggiato tutti i creditori e solo in questo caso sono collocati con preferenza su ogni altro credito anche ipotecario. Si indicano ad esempio:

- spese del 1° pignoramento fruttuoso compresa la notifica del precetto;
- le spese di trascrizione del pignoramento;
- il compenso del notaio (con produzione della relativa fattura) nel caso in cui sia stata prodotta dal precedente certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
- le spese vive costituite dai diritti di conservatoria necessari per le visure catastali nel caso in cui sia stata depositata documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c., con esclusione di ogni compenso a terzi ausiliari per le attività di ricerca della documentazione ipotecaria e catastale;
- il compenso del difensore del creditore procedente (dell'intervenuto se è colui che ha provvisoriamente anticipato i costi di procedura), di cui il Professionista delegato deve verificare la conformità ai valori medi delle tabelle applicabili al momento della predisposizione e deposito del progetto di distribuzione (d.m. n. 55/2014), riconoscendo quale valore della causa, per l'individuazione dello scaglione applicabile, il credito per cui si procede (indicato in atto di precetto); qualora non vi sia tale conformità il delegato deve rideterminare il compenso, con i criteri sopra esposti, indicando tale attività nel progetto di distribuzione;
- spese del 1° creditore istante il fallimento;
- spese di giustizia conservative della garanzia patrimoniale (art. 2740 c.c.) o di realizzo coattivo dei beni (art. 2910 c.c.);
- spese di giustizia per azioni surrogatorie (art. 2900 c.c.) e revocatorie (art. 2901 c.c.);
- spese per sequestro conservativo se anteriore al pignoramento (art. 671 c.p.c.);
- spese per giudizi di divisione necessari all'esecuzione su beni indivisi;
- spese per giudizi di opposizione all'esecuzione limitatamente alle eccezioni concernenti la proprietà o pignorabilità dei beni;
- spese ed onorari pagati dallo Stato in favore della parte ammessa al relativo beneficio.

Per quest'ultimo caso il Professionista delegato, una volta ottenuto il saldo prezzo, inviterà il difensore, il cui assistito è stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato, a richiedere immediatamente la liquidazione dei compensi. Una volta liquidato il compenso il cancelliere provvederà a lavorare il medesimo e, una volta, effettuato il pagamento, compilerà il c.d. foglio

notizie che costituirà per il delegato la completa quantificazione del dovuto da pagare a mezzo piano di riparto con modello F 24.

Non hanno il privilegio *ex art. 2770 c.c.*:

- spese per accertamento del credito;
- spese giudizio di simulazione assoluta vendita di bene da parte del debitore;
- spese per iscrizione ipoteca giudiziale;
- spese giudizio di merito anteriore o posteriore alla concessione del sequestro conservativo;
- spese per sequestro convenzionale *ex art. 1798 c.c.*;
- spese per pignoramenti negativi (trascrizione errata o notifiche non andate a buon fine);
- spese per pignoramenti su beni già pignorati;
- spese per intervento *ex artt. 2749 e 2855 c.c.*

9.4. Collocazione dei crediti privilegiati *ex leggi speciali*.

Ai sensi dell'art. 2777, terzo comma, c.c., i crediti privilegiati *ex leggi speciali* sono sempre posposti al privilegio per spese di giustizia ed ai privilegi *ex art. 2751bis c.c.*.

E' necessario consultare la legge istitutiva del privilegio per valutare disposizioni particolari attinenti ai rapporti con i crediti ipotecari.

9.5. Collocazione dei crediti con privilegio generale sopra gli immobili *ex artt. 2772 e ss c.c.*

L'ordine di prelazione, all'interno della categoria, è regolato dall'art. 2780 c.c..

Posso essere qualificati tributi indiretti *ex art. 2772 c.c.*: imposta di registro, tassa di successione, imposte catastali e ipotecarie, Iva relativa alla cessione dell'immobile, in caso di responsabilità solidale del cessionario, nel caso in cui sia richiesta all'acquirente per mancato pagamento da parte del venditore. Sono tributi maturati in occasione di precedenti vendite se impagati e se vi sia stato l'intervento del Concessionario per la riscossione Tributi. Inclusi interessi. Inclusive soprattasse per IVA.

Crediti per concessione di acque (art. 2774 c.c.) e per contributi per opere di bonifica e miglioramento (art. 2775 c.c.).

Crediti vantati dal promissario acquirente dell'immobile oggetto di esecuzione (art. 2775-bis c.c.) per la mancata esecuzione del contratto preliminare di compravendita (crediti per la restituzione delle somme versate in acconto, per il pagamento del doppio della caparra o per risarcimento per danni nonché quelli per le spese giudiziali conseguenti alla necessità di far valere l'inadempimento).

9.6. Rapporto tra crediti privilegiati e ipotecari *ex art. 2748, comma 2, c.c.*

Se la legge non dispone diversamente, i creditori che hanno privilegio generale sui beni immobili sono preferiti ai creditori ipotecari.

L'art. 2772, co. 4, c.c. dispone che il privilegio per tributi indiretti non si può esercitare in pregiudizio dei diritti che i terzi hanno anteriormente acquistato sugli immobili (ad es. diritto ipotecario).

9.7. Estensione del privilegio.

Il privilegio del credito principale si estende anche a:

- spese ordinarie di intervento nella procedura esecutiva (compresi onorario avvocato);
- interessi convenzionali per l'anno in corso alla data del pignoramento e per le due annate anteriori;
- interessi legali maturati dopo l'anno in corso alla data del pignoramento.

9.8. Collocazione dei crediti ipotecari.

Ai fini del grado, l'ipoteca volontaria è uguale a quella legale ed a quella giudiziale.

Non danno luogo alla prelazione le ipoteche iscritte dopo il pignoramento (art. 2916 c.c.), né quelle per le quali siano trascorsi 20 anni dalla loro iscrizione, salva tempestiva rinnovazione.

La prelazione si estende:

- alle spese dell'atto di costituzione di ipoteca, a quelle dell'iscrizione e rinnovazione e a quelle ordinarie occorrenti per l'intervento nel processo di esecuzione. Per il credito di maggiori spese giudiziali le parti possono estendere l'ipoteca con patto espresso, purché sia presa la corrispondente iscrizione;
- agli interessi convenzionali dovuti, purché ne sia enunciata la misura nell'iscrizione. La collocazione degli interessi è limitata alle due annate anteriori a quella in corso al giorno del pignoramento, ancorché sia stata pattuita l'estensione a un maggior numero di annualità; le iscrizioni particolari prese per altri arretrati hanno effetto dalla loro data;
- agli interessi maturati dopo il compimento dell'annata in corso alla data del pignoramento, però soltanto nella misura legale e fino alla data della vendita.

Sono quindi considerati crediti assistiti dal privilegio ipotecario:

- il capitale iscritto nei limiti del credito effettivamente esistente, comprensivo di interessi maturati fino al momento dell'iscrizione;
- le spese per l'atto di costituzione di ipoteca volontaria, non sono comprese entro questa categoria le spese sostenute per la stipula del contratto di mutuo anche se stipulato contestualmente alla costituzione di ipoteca (in tale eventualità si dovrà determinare la parte riferita alla concessione di ipoteca);
- le spese di iscrizione (imposta ipotecaria, spese per copie, etc.) e rinnovazione di ipoteca;
- le spese ordinarie del processo esecutivo (spese legali sostenute nel corso del processo esecutivo eventualmente liquidate dal giudice salvo che non rientrino nel privilegio *ex art. 2770 c.c.*);
- gli interessi convenzionali maturati nell'anno in corso alla data del pignoramento e nel biennio anteriore, ma solo se enunciati nell'iscrizione e nei limiti di tale enunciazione;
- gli interessi legali dal primo giorno successivo al termine dell'anno in corso alla data del pignoramento e sino alla vendita (data del deposito del decreto di trasferimento).

Le spese di cui ai punti 2, 3 e 4 che precedono devono ritenersi comprese nel totale iscritto non andando ad aggiungersi al totale dell'iscrizione.

Le spese che eccedono il totale garantito dovranno essere considerate al chirografo.

Per quanto concerne l'estensione dell'ipoteca agli interessi è da segnalare che il limite dei tre anni determinato dalla norma è riferito solo agli interessi futuri, ossia non ancora maturati alla data dell'iscrizione di ipoteca, e non gli stessi già scaduti alla data di iscrizione purché indicati nel valore garantito.

Sono garantiti dal privilegio ipotecario i soli interessi iscritti ovvero gli interessi stabiliti tramite l'indicazione del tasso o del criterio di calcolo che risultano dalla nota di iscrizione ipotecaria. Nel caso in cui tale criterio non emergesse dalla nota di trascrizione o fossero richiesti, sulla base del titolo, interessi maggiori rispetto a quelli risultanti dalla nota di trascrizione essi dovranno essere considerati come crediti chirografari.

Non sono considerati crediti assistiti da privilegio ipotecario:

- le spese concernenti la formazione dell'atto costitutivo del credito, come ad esempio il contratto di concessione di mutuo, fatta eccezione per il caso di patto espresso contrario ed autonoma iscrizione;
- le spese per l'emissione e la registrazione del decreto ingiuntivo o della sentenza, fatta eccezione per loro specifica iscrizione;
- le spese per l'atto da cui deriva l'eventuale ipoteca legale, come l'atto di compravendita;
- gli interessi maturati anteriormente al biennio;
- le spese per la costituzione di ipoteca giudiziale.

L'anno in corso alla data del pignoramento non è l'anno solare, ma esso deve essere determinato nel seguente modo:

a) determinare la data di decorrenza degli interessi del debito:

- per debiti da mutuo: la data contrattualmente prevista;
- nel caso di debiti accertati giudizialmente: la data della mora indicata nella sentenza ovvero in sua mancanza la data di pubblicazione del provvedimento (decreto ingiuntivo o sentenza);

b) aggiungere alla data di decorrenza del debito un anno per tante volte fino a che sia superata la data del pignoramento: la risultante sarà una data che corrisponderà al punto "C";

c) sottrarre un anno dalla data individuata al punto "C" andando a trovare la data che verrà chiamata punto "B" e da questo momento inizia l'anno in corso;

d) sottrarre due anni dalla data che corrisponde al punto "B" fino a trovare la data che convenzionalmente sarà chiamata punto "A".

Gli interessi maturati dalla data di cui al punto "A" e fino alla data di cui al punto "C" saranno da collocarsi al privilegio, al tasso convenzionale; gli interessi maturati anteriormente alla data di cui al punto "A" sono da considerare crediti chirografari.

Seguono alcune particolarità concernenti l'applicazione dell'art. 2855 c.c. nei casi di contratti di mutuo con pagamento rateale.

Nella maggior parte dei casi i contratti di mutuo prevedono la restituzione delle somme mediante rate periodiche, composte da quota capitale e quota interessi quindi le rate che scadono nel biennio e nell'anno in corso possono essere collocate per intero tra i crediti privilegiati; per le rate che invece

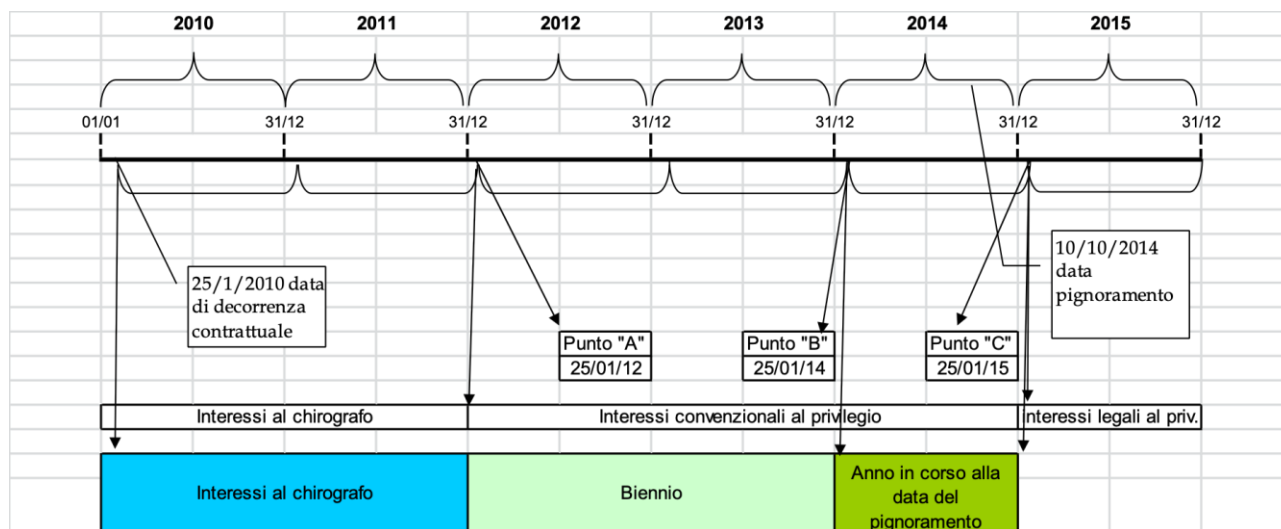
scadono anteriormente al biennio è necessario operare una scomposizione, andando a separare la quota interessi, che va al chirografo, dalla quota capitale, che va al privilegio.

Se ci sono pertanto rate anteriori al biennio è necessario sempre richiedere il piano di ammortamento del mutuo.

Poiché le rate del mutuo sono normalmente posticipate, e quindi ogni rata contiene la quota interessi riferita al periodo precedente, allora la prima rata del biennio la cui quota interessi va al privilegio, non sarà quella che scade all'inizio del biennio, ma quella immediatamente successiva.

Esempio:

mutuo con rate semestrali, decorrenza contrattuale: 25/1/2010, pignoramento: 10/10/2014



9.9. Collocazione sussidiaria dei crediti privilegiati.

La preferenza, per tutti i privilegi con diritto di collocazione sussidiaria *ex art. 2776 c.c.*, è data rispetto ai soli crediti chirografari. In ogni caso questi crediti privilegiati restano collocati in grado successivo ai crediti ipotecari (e in genere agli altri privilegi speciali sugli immobili, a loro volta preferiti all'ipoteca). Si tratta di:

- Crediti per TFR o indennità preavviso *ex art. 2118 c.c.*;
- Crediti *ex art. 2751 c.c.*;
- Crediti *ex art. 2751-bis c.c.* secondo l'ordine ivi indicato;
- Crediti per contributi previdenziali *ex art. 2753 c.c.*.

9.10. Collocazione dei crediti chirografari tempestivi.

Il momento rilevante al fine della graduazione è quello in cui i crediti chirografari si sono insinuati nella procedura (artt. 565, 566 e 524 c.p.c.). Fino alla prima udienza fissata dal G.E. con il decreto *ex art. 569 c.p.c.* il creditore chirografario è tempestivo, successivamente è tardivo.

Se vi sono più beni (X,Y,Z) e sia stata pronunciata ordinanza di vendita solo per alcuni (X e Y), l'intervento successivo sarà tardivo solo per X e Y e non anche per Z.

Se vi sono più procedure riunite: deve procedersi come se la riunione fosse già avvenuta sin dal primo momento e quindi la tempestività va verificata con riferimento alla prima ordinanza di vendita relativa ai beni oggetto di esecuzione (per il caso in cui vi siano più procedure riunite e contro un unico debitore). Se la riunione delle procedure riguarda debitori diversi, pignorati in tempi diversi, vi saranno due udienze *ex art. 569 c.p.c.* (una per debitore).

I creditori tardivi (sia per pignoramento che per intervento) devono essere soddisfatti solo dopo i chirografari tempestivi.

10. La redazione della relazione finale.

Il Professionista delegato attenderà il termine di venti giorni dall'approvazione del piano di riparto (termine previsto per la proposizione delle eventuali opposizioni) per eseguire i pagamenti.

Entro dieci giorni depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte in esecuzione del piano stesso, impiegando il modello standard fornito dalla Sezione (all. 6) e allegando le fatture e idonea documentazione bancaria dalla quale si evincano tutti i beneficiari dei pagamenti, compreso il beneficiario del pagamento eseguito contestualmente all'estinzione del conto nonché gli estratti conto del conto intestato alla procedura.

11. La redazione del piano di riparto parziale.

I piani di riparto parziali, generalmente ammessi *ex art. 596 c.p.c.*, devono essere concordati con il G.E.

Si ricorda che, salvo diversa indicazione del G.E., il piano di riparto parziale non può superare il 90% delle somme da ripartire.

12. Rapporto tra procedura esecutiva e liquidazione giudiziale o fallimento.

Le istruzioni che seguono sono rivolte al curatore, ma è bene siano conosciute anche dai Professionisti delegati per interfacciarsi correttamente con la procedura concorsuale.

In caso di prosecuzione dell'azione esecutiva individuale nei confronti di un soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale da parte del creditore fondiario ammesso allo stato passivo (si veda Cass. n. 23482/2018) in virtù del privilegio processuale riconosciuto dall'art. 41 TUB, il curatore può far valere, in sede di approvazione del piano di riparto *ex art. 598 c.p.c.*, le prededuzioni concorsuali maturate in relazione all'immobile oggetto della procedura individuale "fondiaria".

Gravano sul ricavato dell'immobile:

1. il 100% delle prededuzioni speciali relative all'immobile oggetto di esecuzione (IMU, TARI, spese condominiali maturate in costanza di fallimento);
2. il 100% dei crediti ammessi con privilegio immobiliare *ex art. 2748*, comma secondo, c.c.;
3. le prededuzioni generali (compenso ausiliari, campione, gestionale informatico, etc.) solo in quota, calcolata sul rapporto tra attivo liquidato in sede esecutiva e attivo liquidato in sede di

liquidazione giudiziale; nel caso in cui l'immobile, oggetto di esecuzione, sia l'unico attivo concorsuale anche le prededuzioni generali gravano interamente sul ricavato;

4. il compenso del curatore secondo quanto sotto specificato.

Al fine di vedere riconosciute tali prededuzioni in sede di approvazione del piano di riparto nella procedura esecutiva, il curatore deve depositare una nota di precisazione del credito, vistata dal Giudice delegato, presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari, la quale (presso il Tribunale di Pavia) è autorizzata a ricevere tale nota direttamente dal curatore in forma cartacea.

In mancanza di tale richiesta, il giudice dell'esecuzione attribuisce, in via provvisoria, tutta la somma ricavata dalla vendita, dedotte le spese della procedura esecutiva, al creditore Fondiario, e il curatore deve, una volta approvato il riparto in sede concorsuale, chiedere al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41, co. secondo, TUB, la restituzione delle somme percepite in eccesso in sede esecutiva.

Una volta approvato il piano di riparto in sede esecutiva, e quindi ottenuto il pagamento da parte della procedura esecutiva, il curatore procede a redigere il piano di riparto (finale o parziale) della liquidazione giudiziale e a richiedere i conseguenti mandati di pagamento, una volta divenuto lo stesso esecutivo.

In relazione al compenso del curatore si evidenzia quanto segue.

In ossequio a quanto stabilito dalla Corte di cassazione n. 14631/2018, il compenso del curatore è determinato senza tener conto dell'attivo realizzato in sede esecutiva, posto che tale attività liquidatoria è stata effettuata dal Professionista delegato. Tuttavia, se dopo la soddisfazione in sede esecutiva del creditore fondiario, residua una somma da ripartire fra i creditori concorsuali, di tale importo si tiene conto nel calcolo del compenso.

Il compenso, se l'attivo liquidato in sede esecutiva costituisce l'intero attivo concorsuale, grava (come tutte le prededuzioni) integralmente su quest'ultimo. Altrimenti grava sul fondiario unicamente la quota di compenso, calcolata solo sul parametro del passivo, in proporzione tra credito del Fondiario ammesso e intero passivo concorsuale accertato.

Pertanto, il curatore, nel richiedere al Collegio la liquidazione del compenso o dell'acconto sul compenso in vista del deposito della nota di precisazione del credito in sede esecutiva dovrà indicare:

1. se il bene liquidato in sede esecutiva sia l'unico attivo della liquidazione giudiziale ovvero esista altro attivo già interamente realizzato o ancora da realizzare;
2. l'importo del ricavato in sede esecutiva;
3. l'importo del credito del Fondiario ammesso al passivo;
4. l'importo del totale passivo accertato in sede concorsuale.

Per quel che concerne le altre prededuzioni generali si precisa che le stesse gravano sul fondiario solo nella quota determinata in rapporto tra le masse attive realizzate. Pertanto, tale quota può essere calcolata solo nel caso in cui la liquidazione giudiziale ha già liquidato tutto l'attivo (nel caso contrario non è possibile attuare la proporzione e la parte di prededuzioni generali di competenza del fondiario deve essere richiesta a quest'ultimo una volta terminata la liquidazione dell'attivo).

In ogni caso, se il campione fallimentare (n.b.: con la nuova denominazione di “foglio notizie” si intende tutto ciò che è ivi compreso) non è stato pagato per mancanza di attivo, tale importo deve gravare integralmente, in via provvisoria, sul ricavato della vendita esecutiva ai sensi dell’art. 146, comma quarto, d.lgs. n. 115/2002, che stabilisce che il campione prenotato a debito deve essere pagato non appena si realizza un attivo concorsuale (salva la determinazione della quota effettiva una volta terminata la liquidazione dell’attivo).

13. Rapporto tra procedura esecutiva e procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento ex L. n. 3/2012 e CCII.

Vengono in rilievo tutte le procedure previste dalla L. 3/2012 (il piano del consumatore, l’accordo con i creditori e la procedura di liquidazione del patrimonio) e dal CCII (ristrutturazione dei debiti del consumatore, concordato minore e liquidazione controllata).

La sospensione delle procedure esecutive eventualmente in corso è disposta dal giudice del sovraindebitamento.

In relazione alle procedure di liquidazione controllata e di liquidazione del patrimonio, il Professionista delegato deve attenersi alle indicazioni del giudice dell’esecuzione, che provvederà in ragione delle determinazioni del liquidatore (richiesta di improcedibilità o subentro nell’esecuzione).

Il Professionista delegato, comunque, fino a diversa disposizione proveniente dal giudice del sovraindebitamento o dal giudice dell’esecuzione, deve continuare nell’esercizio della delega.

Si ricorda che la norma speciale contenuta all’art. 41, co. 2, TUB che consente al creditore fondiario di procedere nonostante il fallimento del suo debitore si applica per analogia alla procedura di liquidazione controllata e alla procedura di liquidazione del patrimonio (Cass. n. 22914/2024).

Nel caso in cui la procedura da sovraindebitamento preveda la liquidazione di un immobile oggetto di procedura esecutiva, il Professionista delegato dovrà versare tutta la somma “lorda” sul conto della procedura da sovraindebitamento, salvo il caso in cui il professionista dell’OCC nominato nella procedura di sovraindebitamento, interpellato sul punto, abbia attestato che il ricavato dell’esecuzione sia sufficiente a soddisfare sia tutti i privilegi *ex art. 2770 c.c.* esecutivi sia le prededuzioni concorsuali e si possa, quindi, per economia processuale, procedere al versamento alla procedura concorsuale della somma “netta” (cioè del ricavato dedotti i costi della procedura esecutiva).

Nel caso in cui il professionista dell’OCC non attesti la capienza per le prededuzioni concorsuali e i privilegi *ex art. 2770 c.c.* dell’esecuzione, questi ultimi saranno liquidati dal G.E. a carico del creditore procedente, il quale potrà poi chiederne il rimborso al giudice del sovraindebitamento, previa insinuazione nello stato passivo di detta procedura.

Resta inteso che sul riconoscimento del privilegio *ex art. 2770 c.c.* il giudice del sovraindebitamento mantiene piena autonomia decisionale.

14. Beni in comunione legale.

Nel caso in cui il debitore sia uno solo dei coniugi in regime di comunione legale dei beni, il creditore deve seguire la procedura come tracciata dalla Suprema Corte con la pronuncia n. 6575/2013 e da ultimo n. 6230/2016⁷.

Il bene, quindi, verrà pignorato per l'intero e venduto per l'intero nella procedura esecutiva senza bisogno di affrontare il giudizio di divisione, con assegnazione della metà del ricavato al coniuge non debitore in sede di progetto di distribuzione.

Le spese di esecuzione gravano unicamente sul coniuge debitore.

15. Divisione endoesecutiva. Suddivisione delle spese di procedura con riferimento ai giudizi divisionali scaturiti da procedure esecutive.

Il più recente e ormai consolidato orientamento della Cassazione⁸ in tema di divisione del bene pignorato è nel senso di ritenere che nei giudizi di divisione vanno poste a carico della massa (totale del ricavato) le spese necessarie allo svolgimento del giudizio nel comune interesse, mentre valgono i principi generali sulla soccombenza per quelle spese che, secondo il prudente apprezzamento del giudice di merito, siano conseguenza di eccessive pretese o di inutili resistenze, cioè dell'ingiustificato comportamento della parte.

La sezione decide quindi di dare applicazione ai principi esposti, dovendosi equiparare il caso di divisione ordinaria al caso di divisione endoesecutiva.

Di conseguenza nel caso di vendita dell'immobile intero in sede di divisione endoesecutiva gravano su tutto il ricavato le seguenti somme da distribuire con il progetto divisionale⁹:

- il compenso dell'Esperto stimatore e le spese per la certificazione notarile/documentazione *ex art. 567 c.p.c.*;
- le spese di iscrizione a ruolo della divisione e spese di notificazione;
- le spese di trascrizione della domanda giudiziale di divisione;
- il compenso del professionista delegato per l'attività svolta in sede di giudizio di divisione;
- il compenso del custode giudiziario;

⁷ Per il caso di coniugi in regime di comunione legale – che non dà origine al giudizio di divisione endoesecutiva dovendosi vendere il bene nella sua interezza in sede di procedura – a partire da Cass, Sez. III, n. 6575/2013 (negli stessi termini la più recente Cass. n. 6230/16), la natura di comunione senza quote della comunione legale dei coniugi comporta che l'espropriazione, per crediti personali di uno solo dei coniugi, di un bene (o di più beni) in comunione, abbia ad oggetto il bene nella sua interezza e non per la metà, con scioglimento della comunione legale limitatamente al bene staggito all'atto della sua vendita od assegnazione e diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso o del valore di questo, in caso di assegnazione.

⁸ Cass. civ. 22903/2013; Cass. civ. 1635/2020.

⁹ Nel giudizio di divisione endoesecutiva, sia che si venda l'immobile perché non divisibile, sia che si rediga un piano di divisione dei beni, il piano di distribuzione del ricavato o dei beni si chiama PROGETTO DIVISIONALE. I beni destinati al debitore devono essere venduti in sede di esecuzione, le somme assegnate al debitore devono essere distribuite in sede esecutiva tramite il piano di riparto, sempre previa riassunzione della procedura esecutiva a cura della parte che ne ha interesse.

- le spese di pubblicità e del gestore della vendita;
- le spese del decreto di trasferimento;
- le spese di tenuta del conto corrente.

Gravano invece solo sulla massa da destinare alla procedura esecutiva e da ripartire in sede di progetto di distribuzione nella procedura esecutiva:

- le spese legali dei creditori (per il solo creditore procedente/attore è riconosciuto il privilegio *ex art. 2770 c.c.*) sia in relazione alla procedura esecutiva¹⁰ sia in relazione al giudizio di divisione¹¹;
- le spese relative al precetto;
- le spese relative al pignoramento e alla sua trascrizione;
- le spese di iscrizione a ruolo dell'esecuzione immobiliare;
- le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sulla quota;
- il compenso del professionista delegato per l'attività svolta nella procedura esecutiva, dopo la riassunzione.

Tanto stabilito, il professionista delegato in sede di giudizio di divisione redige il progetto divisionale facendo gravare sull'intero ricavato le spese anzidette e procedendo quindi a distribuire la somma al netto di tali pagamenti al/i comproprietario/i non esecutato e alla procedura esecutiva.

Successivamente alla riassunzione da parte di chi ne ha interesse della procedura esecutiva, il Professionista delegato redige il progetto di distribuzione della quota assegnata alla procedura stessa.

Nel caso in cui la quota del comproprietario non esecutato sia gravata da iscrizione pregiudizievole a favore del creditore che, nonostante l'avviso, non si sia costituito in giudizio, il professionista delegato avverte il GE, che provvederà con le istruzioni opportune.

¹⁰ Da riconoscere secondo i seguenti parametri: giudizio di esecuzione immobiliare, misura media, scaglione calcolato secondo il valore del credito per cui si procede.

¹¹ Da riconoscere secondo i seguenti parametri: giudizio di cognizione ordinaria, misura media, scaglione calcolato secondo la massa da dividere.

Sezione III. Custodi.

1. Disposizioni preliminari.

La nomina del Custode è effettuata dal GE con ordinanza non impugnabile contestualmente alla nomina dell'esperto stimatore (provvedimento di fissazione dell'udienza 569 c.p.c.) tra i soggetti inseriti nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c.

Nel caso di nomina di IVG non è necessario depositare l'accettazione dell'incarico, che si dà per presupposta.

Nel minor tempo possibile il custode deve contattare il debitore e l'occupante del bene tramite mezzo tracciabile al fine di renderlo edotto della sostituzione della custodia, dei compiti e delle funzioni ad esso affidati e al fine di determinare i modi e i tempi dell'accesso.

L'accesso forzoso è esperibile quando il bene è occupato *sine titulo*. Qualora il debitore non collabori con il Custode, egli relazionerà il GE al fine dell'emissione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560, comma nono, c.p.c.

Il Custode deposita la relazione relativa al primo accesso con allegato il verbale di accesso e le fotografie dello stato dei luoghi.

Se l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, lo evidenzia nella prima relazione e si attiva per recuperare i canoni e per inviare formale disdetta.

2. La relazione del Custode ex art. 559, co. 3, c.p.c.

Si dispone che il custode depositi la relazione indicata dalla suddetta norma SOLO se specificamente richiesta dal giudice dell'esecuzione.

3. Lavori di manutenzione urgente e rapporti con le pubbliche amministrazioni. Spese del fabbro.

In relazione agli interventi, sempre più spesso richiesti, di manutenzione straordinaria degli immobili pignorati, i giudici stabiliscono che il Custode, laddove riceva segnalazioni dalle Pubbliche amministrazioni (ad esempio ordinanze sindacali contingibili e urgenti), informi prontamente l'amministrazione richiedente che:

1. il Custode non è, per definizione, il proprietario dell'immobile e dunque non è tenuto a sostenere spese di manutenzione del fabbricato con fondi propri;
2. il Custode provvede alle attività di manutenzione previo sostenimento delle relative spese da parte del creditore procedente; tuttavia, il giudice potrà imporre al creditore procedente di sostenere le spese di manutenzione unicamente (in via tendenziale, essendo pur sempre salvo il potere/dovere del giudice di esaminare le peculiarità del caso) se le stesse rispondono ai requisiti indicati nella sentenza della Corte di cassazione n. 12877 del 2016 (spese finalizzate

al mantenimento della fisica e giuridica esistenza dell'immobile, es. crollo del tetto, pericoli per la stabilità del fabbricato).

Il Custode in ogni caso informa il G.E. della segnalazione ricevuta per le valutazioni del caso.

I criteri indicati nella citata sentenza della Corte di cassazione n. 12877/2016 valgono anche nel caso di richiesta di intervento sull'immobile pignorato da parte di privati.

I giudici invitano il Custode ad inoltrare le istanze, se possibile, con una proposta di provvedimento — evitando di richiedere sistematicamente al Giudice l'adozione di generici “opportuni provvedimenti” — e corredate da almeno due preventivi, nel caso sia necessario affrontare delle spese.

Il Custode deve esporre sempre anche sinteticamente la ragioni per le quali si è resa necessaria la sostituzione degli infissi e/o il cambio delle serrature dell'immobile (per esempio, rifiuto del debitore esecutato di consegnare le chiavi o irreperibilità dello stesso).

4. Opponibilità alla procedura esecutiva del contratto di locazione stipulato (e dotato di data certa) dal debitore esecutato anteriormente alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

I Giudici comunicano di aderire, all'unanimità, alla sentenza delle Sezioni Unite della Corte di cassazione n. 11830 del 2013 in base alla quale il contratto di locazione è opponibile per i primi otto anni (dodici se di natura commerciale) e la disdetta vale per il secondo rinnovo.

5. Precisazioni sull'attuazione dell'art. 560 c.p.c. così come modificato dalla l. 12/2019, L. 8/2020 e D.lgs. 149/2022.

Premessa: bisogna distinguere tra la liberazione eseguita dall'ufficiale giudiziario con le forme di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. e l'attuazione dei provvedimenti del GE in autonomia da parte dei suoi ausiliari senza l'osservanza delle forme dell'esecuzione per rilascio ma nel rispetto delle istruzioni del G.E. (l'ordine di liberazione è una normale ordinanza del G.E.).

1. La nuova normativa si applica a tutte le procedure esecutive pendenti con aggiudicazione posteriore al 29.2.2023.
2. Per le aggiudicazioni anteriori si applica il vecchio art. 560 c.p.c. per cui l'ordine di liberazione (attuato in autonomia dal Custode) può essere disposto dal G.E. in seguito all'aggiudicazione.
3. La delega di vendita ricorda che il bene pignorato è venduto OCCUPATO se abitato dal debitore insieme o meno al nucleo familiare.
4. La liberazione eseguita in autonomia dal Custode è sempre a carico della procedura, sia che avvenga prima sia che avvenga dopo il decreto di trasferimento. Quindi il progetto di distribuzione non potrà essere depositato dal delegato fintanto che il Custode non abbia concluso la procedura di liberazione e depositato il rendiconto.

5. Le spese della liberazione saranno a carico del nuovo proprietario già aggiudicatario solo laddove questi **non** chieda, **con la modalità di cui al successivo punto**, di avvalersi del custode per la liberazione e quindi voglia attuare da sé con l'ufficiale giudiziario l'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento.
6. L'aggiudicatario deve formulare istanza scritta al Professionista delegato o al Custode con mezzo tracciabile per chiedere **che il custode non proceda all'attuazione dell'ordine di liberazione**.
7. Il Professionista delegato, **salvo che ricorra la circostanza di cui al punto precedente**, deve allegare alla bozza del decreto di trasferimento la bozza dell'ordine di liberazione¹² (secondo il modello fornito dalla sezione, all. 7), che verrà attuato dal custode.
8. Per tale ragione l'ordine di liberazione verrà comunicato a mezzo di biglietto di cancelleria al custode che ne curerà l'attuazione.
9. Si ritiene sufficiente la comunicazione con mezzo tracciabile dell'ordine di liberazione agli esecutati.

6. Collaborazione con il gestore della pubblicità per la realizzazione del *virtual tour* 360°.

Nelle procedure esecutive aventi ad oggetto la vendita di beni immobili con valore di stima pari o superiore ad € 200.000,00, ad eccezione dei terreni, delle costruzioni non agibili e dei ruderi, è generalmente prevista la pubblicizzazione della vendita anche mediante realizzazione del *virtual tour* 360°.

In tali casi, il Custode Giudiziario deve prendere tempestivo contatto (e comunque entro 60 giorni dalla delega di vendita) con la società incaricata (gestore della vendita telematica), inviando apposita richiesta per l'esecuzione del servizio al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo, da effettuare nel più breve tempo possibile, con le seguenti modalità:

- per Astalegale.net S.p.a. all'indirizzo e-mail: virtualtour.pavia@astalegale.net (utilizzando il modulo di richiesta dedicato scaricabile sul sito www.astalegale.net);
- per Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. all'indirizzo e-mail: virtualtour@astegiudiziarie.it (utilizzando il modulo di richiesta dedicato scaricabile sul sito www.astegiudiziarie.it);
- per Gruppo Edicom S.p.a. all'indirizzo e-mail: info.pavia@edicomspa.it (utilizzando l'apposito modulo scaricabile dal sito www.asteannunci.it).

Il Custode ha cura di indicare nella suddetta richiesta i seguenti dati e documenti: numero di RG, tipologia dell'immobile, stato di occupazione, valore di perizia e ubicazione degli immobili; perizia,

¹² Si invitano i Professionisti delegati a redigere la bozza dell'ordine di liberazione completa di nome del giudice e termine generale di 90 giorni per l'esecuzione della liberazione.

foto e planimetrie; metratura di ciascuna unità immobiliare; date disponibili per il sopralluogo e i rilievi.

Il Custode deve avere cura di organizzare l'accesso in relazione a più immobili (anche oggetto di diverse procedure ma ubicati in zone tra loro vicine) nella medesima giornata.

L'incaricato del Gestore della pubblicità deve essere accompagnato dal Custode.

7. Compenso del Custode.

Quanto al compenso del Custode si rinvia al d.m. n. 80/2009.

Si ricorda al Custode che il compenso a percentuale è calcolato per scaglioni e che lo stesso è dovuto unitariamente per lo svolgimento di tutte le attività indicate nell'art. 2, co. 2, d.m. cit.

Il Custode deve redigere la nota compensi in forma dettagliata, indicando tutti gli aumenti e/o diminuzioni applicate.

Il Custode, qualora abbia notizia del deposito di una istanza di conversione, di rinuncia alla procedura o di fissazione dell'udienza per la chiusura anticipata per antieconomicità, anche in assenza della specifica richiesta del GE, deve depositare la nota spese per la liquidazione dei compensi finali.

SEZIONE IV. Disposizioni varie per gli ausiliari del G.E.

1. Disposizioni generali sui rapporti con la cancelleria.

Il delegato, nell'attività di controllo iniziale, verifica anche la presenza di somme giacenti a seguito di conversione decadute. Qualora presenti deve chiedere immediatamente al cancelliere, previa richiesta di autorizzazione al G.E., il bonifico delle suddette somme sul conto della procedura.

Il delegato deve far spedire presso il proprio ufficio gli estratti conto dei conti correnti delle procedure loro delegate onde evitare che gli stessi siano inviati in cancelleria. Tali estratti conto dovranno essere depositati telematicamente quali allegati alla relazione finale.

Ai sensi dell'art. 71 TUSG si pregano gli ausiliari del G.E., in tutti i casi di estinzione/chiusura anticipata della procedura, di depositare le note spese e compensi finali entro 100 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di estinzione/chiusura anticipata.

Al fine di rendere agevole il lavoro del magistrato, si pregano tutti i professionisti di depositare, laddove possibile, i propri atti in documenti nativi telematici (preferibilmente senza fondo a righe) e non in formato PDF di documenti scansionati.

2. Deposito atti nel processo civile telematico.

Per i fascicoli interamente telematici i Professionisti delegati dovranno depositare in via telematica i seguenti atti, in aggiunta a tutte le relazioni e alla bozza del progetto di distribuzione, una busta per atto, non appena compiuti:

1. avviso di vendita e prova della pubblicità effettuata (si sottolinea l'importanza del deposito della prova della pubblicità non appena è resa disponibile la relativa attestazione; in ogni caso unitamente alla bozza del decreto di trasferimento andrà ridepositata la prova della pubblicità riferita allo specifico bene trasferito);
2. verbale d'asta deserta o verbale di aggiudicazione e relative offerte di partecipazione (atto non codificato nominato "eventi relativi alla vendita");
3. saldo prezzo;
4. unitamente al decreto di trasferimento dovranno depositare telematicamente l'autoliquidazione delle imposte e, successivamente, la prova dell'avvenuto pagamento dell'F24 liquidato dall'Agenzia delle Entrate.

Gli ausiliari non devono depositare copie di cortesia di nessun atto.

Si comunichi all'Ordine degli Avvocati di Pavia, all'ordine dei Commercialisti di Pavia, Voghera e Vigevano ed al Consiglio Notarile, all'ordine degli Architetti e degli Ingegneri di Pavia, al Collegio dei Geometri di Pavia affinché provvedano con la massima celerità alla comunicazione del presente provvedimento a tutti gli iscritti.

Si pubblichi sul sito internet del Tribunale nella sottosezione “*Servizi per i professionisti/Professionisti delegati, Custodi ed Esperti stimatori*”.

Una copia del presente provvedimento sarà custodita in formato cartaceo presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

Allegati:

1. Relazione iniziale
2. Avviso di vendita
3. **Relazione da depositare dopo ciascun esperimento di vendita**
4. Prospetto di autoliquidazione
5. Format di accompagnamento al d.d.t.
6. Relazione finale
7. **Bozza dell'ordine di liberazione**

Per i giudici della sezione I
esecuzione immobiliari
Erminio Rizzi