

OGGETTO: Pratica num. 533/VV/2020. Buone prassi nel settore delle esecuzioni – Aggiornamento Linee guida.
(delibera 6 dicembre 2021)

Sommario: § 1. Introduzione. - § 2 La tutela del debitore. - § 3. La gestione telematica del ruolo e il controllo dei dati. Le procedure sospese. - § 4. L'immediatezza e l'effettività del controllo della documentazione ex art. 567, comma 2, c.p.c.: soluzioni operative. - § 5. La fissazione celere dell'udienza ex art. 569 c.p.c. - § 6. La nomina contestuale del perito e del custode al momento della fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. - § 7. Il giuramento dello stimatore e l'accettazione dell'incarico da parte del custode. - § 8. La stima standardizzata e il rispetto dei tempi di deposito della relazione peritale. - § 9. La rotazione degli ausiliari. - § 10. La redazione del verbale dell'udienza ex art 569 c.p.c. - § 11 La conversione del pignoramento – § 12 Il contenuto dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita. - § 13 Beni indivisi.- § 14. L'ordine di liberazione. - § 15. I decreti di trasferimento. - § 16. La fase del riparto. - § 17. La progressiva eliminazione dei depositi giudiziari. - § 18 Le procedure di pignoramento presso terzi. § 19. Ufficio per il processo nella materia dell'esecuzione. - § 20. Gruppo di lavoro per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle buone prassi.

§ 1. Introduzione

Il Consiglio Superiore della Magistratura, con la delibera dell'11.10.2017, ha approvato “le linee guida funzionali alla diffusione di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari” ed ha istituito presso la Settima Commissione l'Osservatorio permanente per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle “buone prassi “ in tale specifico settore della giurisdizione.

Con successive delibere plenarie dell'8. novembre 2017 (dedicata ai nuovi programmi di gestione per il 2018), del 23 maggio 2018 (relativa alla modalità di realizzazione delle vendite telematiche), del 18.6.2018 e del 3.7.2019 (contenenti le ricognizioni sugli esiti delle applicazioni delle linee guida), nonché del 4.6.2020 (relativa all'organizzazione del settore delle procedure esecutive e concorsuali nella fase 2 dell'emergenza Covid – 19) il Consiglio ha ripetutamente manifestato il suo interesse per il settore dell'espropriazione immobiliare, ritenuto da più parti “strategico” per le molteplici implicazioni che il suo buon funzionamento appare in grado di produrre a vari livelli.

Con delibera plenaria adottata il 24.9.2020 il Consiglio - riconosciuto il valore dell'attività svolta dall'Osservatorio permanente nel fornire un ausilio all'organo di governo autonomo nel compito di dare risposta alle disomogeneità delle prassi organizzative e gestionali rilevate nel settore delle esecuzioni, concretizzatosi nella omogenea diffusione delle buone prassi e nella individuazione di ulteriori proposte dirette a superare ulteriori criticità riscontrate nel settore delle esecuzioni - ha

infine dichiarato conclusa l'attività del detto gruppo e istituito un gruppo di lavoro composto da cinque magistrati, scelti in esito ad apposito interpello, che ha operato con la supervisione della STO *“in ausilio dell'attività di monitoraggio dell'applicazione delle linee guida in materia ed eventualmente di individuazione di ulteriori proposte mirate al superamento delle criticità riscontrate”*.

L'esito dell'attività svolta dal “gruppo di lavoro esecuzioni”, nominato con delibera del 30/12/2020¹, ha indotto la Settima Commissione a procedere all'aggiornamento e alla semplificazione delle prassi operative più significative nel settore delle esecuzioni immobiliari, in continuità rispetto all'attività svolta dal precedente Osservatorio permanente sulle buone prassi nelle esecuzioni immobiliari e segno dell'impegno del Consiglio Superiore della Magistratura nell'individuare le buone prassi degli uffici giudiziari al fine di migliorare la risposta di giustizia per i cittadini, sotto il profilo della efficienza e della celerità ma anche della qualità, fermo restando che tali linee guida costituiscono uno strumento non interferente nell'interpretazione delle norme e nell'elaborazione giurisprudenziale, ma capace di rilevare, analizzare e perfezionare le prassi organizzative gestionali connesse a molteplici orientamenti giurisprudenziali

Per tali ragioni e finalità si è dato anche spazio alla diffusa esigenza di estendere l'analisi anche al settore delle esecuzioni presso terzi, in considerazione della sua rilevanza economica e della necessità di individuare modelli operativi comuni.

Invero, l'efficienza delle procedure esecutive è destinata ad incidere in modo decisivo sullo stesso andamento dell'economia nazionale: l'accesso al credito è destinato ad essere meno complesso e meno oneroso se i creditori, per lo più costituiti dagli Istituti bancari, hanno la consapevolezza di poter rientrare velocemente e con piena soddisfazione dei finanziamenti concessi sia ai privati che agli operatori economici. Il rapido svolgimento della procedura, facilitato dall'adozione di modelli operativi condivisi e diffusi in tutto il territorio nazionale, è volto a garantire anche il conseguimento di un prezzo di aggiudicazione congruo e vicino al valore reale del bene, in modo da soddisfare le ragioni creditorie, da un lato, e, dall'altro lato, tutelare gli interessi stessi del debitore, che non vede svilito il proprio patrimonio e ha la possibilità di estinguere il proprio debito ed eventualmente entrare in possesso del residuo prezzo di vendita.

L'interesse del debitore acquista una rilevanza determinante nelle procedure esecutive presso terzi in ragione del vincolo che la sola notifica del pignoramento determina sulle somme dovute dai terzi pignorati, che restano vincolate anche in ipotesi di sospensione dell'esecuzione. L'adozione di

¹ Gruppo di lavoro costituito dai dottori Alberto Crivelli, giudice del Tribunale di Monza, Federica D'Ambrosio, giudice del Tribunale di Roma, Enrico Ardituro, giudice del Tribunale di Napoli, Song Damiani, giudice del Tribunale di Catanzaro e Anna Maria Diana, giudice del Tribunale di Torre Annunziata; gruppo coordinato per la STO dalla dott.ssa Francesca Bortolotti, giudice del Tribunale di Bolzano.

modelli operativi chiari, rapidi ed uniformi risponde quanto mai all'esigenza di non tenere il patrimonio del debitore vincolato per lungo tempo al fine di soddisfare il credito azionato. La celere emissione dell'ordinanza di assegnazione, non oltre sei mesi dalla notifica del pignoramento, deve costituire impegno e obiettivo chiaro per il giudice dell'esecuzione in questa ottica.

Intento delle presenti linee guida, dunque, è quello di aiutare i giudici dell'esecuzione nel loro lavoro quotidiano, offrendo alla loro attenzione prassi e modelli tratti dall'esperienza degli uffici giudiziari.

Va peraltro sottolineato che il d.d.l. di riforma del processo civile (n.1662) recentemente approvato prevede la delega al governo anche in tema di processo esecutivo. Il contenuto del d.d.l. in proposito recepisce molte delle prassi che sono state riscontrate dal Gruppo di Lavoro e qui riportate (in particolare, in tema di: dovere di collaborazione del custode per il controllo della documentazione ipo-catastale; nomina del custode col decreto che dispone l'udienza di cui all'art. 567 c.p.c.; pronuncia dell'ordine di liberazione al più tardi al momento dell'autorizzazione alla vendita; redazione di schemi di atti per la perizia e l'avviso di vendita; durata limitata della delega; delega della fase della distribuzione).

Rispetto a tali disposizioni, quindi, una volta entrati in vigore i relativi decreti legislativi, le presenti indicazioni potranno costituire un utile strumento di orientamento, anticipandone, di fatto, i contenuti essenziali.

Ovviamente, si renderà necessario un aggiornamento per quegli argomenti, come l'attuazione dell'ordine di liberazione senza necessità di espressa richiesta dell'aggiudicatario e soprattutto la vendita ad istanza del debitore, che, invece, discendono da una totale innovazione dell'ordinamento e che, almeno nel secondo caso, richiedono un primo periodo di prova "sul campo", al fine di verificare gli orientamenti e le soluzioni pratiche che verranno proposte.

§ 2. La tutela del debitore.

L'aggiornamento delle buone prassi nel settore del processo esecutivo non può prescindere dalla tutela del debitore, che si articola attraverso tre aspetti.

Il primo è quello che riguarda la liquidazione del bene ad un giusto prezzo, onde consentirgli di saldare la maggiore quota possibile dei propri debiti e, eventualmente, vedersi riconosciute somme residue.

Il secondo aspetto si estrinseca nella necessità che il processo esecutivo si svolga in tempi ragionevoli, al fine di evitare che la posizione del debitore rimanga troppo a lungo pregiudicata

dalla pendenza del vincolo pignoratorio, traducendosi, inoltre, in una inevitabile implementazione dei costi stessi della procedura espropriativa.

Il terzo aspetto, ai primi due strettamente correlato in funzione strumentale al raggiungimento degli obiettivi prima indicati, è quello che si realizza ponendo il debitore come destinatario di una corretta informazione.

Va, quindi, ribadito che il debitore, trovandosi in una posizione di oggettiva debolezza, deve essere posto in grado di conoscere, sin dall'inizio della procedura, le fasi in cui la stessa si articola, onde essere posto in condizione di far valere i propri interessi.

Appare, dunque, necessario trasmettergli due ordini di informazioni.

La corretta informazione del debitore deve essere tale da fargli conoscere, innanzitutto, come evitare la vendita del bene attraverso il ricorso all'istituto della conversione del pignoramento, con l'indicazione delle modalità concrete e del termine ultimo, oppure ricorrendo all'ausilio di un organismo di composizione della crisi, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come già indicato nell'atto di precetto. Per il contenuto dell'avviso al debitore, si opera espresso rinvio al modello allegato (v. mod. allegato d).

Essendo, poi, molto diffusa nel ceto debitorio l'idea che la perdita materiale del bene avvenga solo dopo la vendita, con conseguente mancato ricorso agli strumenti a sua tutela (conversione, sospensione della procedura, riduzione del pignoramento), il debitore dovrà essere informato del contenuto dell'art. 560 c.p.c.

Egli deve sapere che la disciplina prevista dall'art. 560 c.p.c. nella vigente formulazione permette di continuare ad abitare nel compendio pignorato – unitamente al suo nucleo familiare – sino all'emissione del decreto di trasferimento a condizione che consenta l'accesso al custode ed all'esperto stimatore nonché ai potenziali acquirenti, e provveda a tutelare adeguatamente l'immobile e le sue pertinenze, mantenendolo in buono stato di conservazione e rispetti gli obblighi sulla stessa incombenti (ad es.: ordinaria manutenzione, riparazione danni, etc.); in difetto, il Giudice ne ordinerà la liberazione anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione, il giudice dell'esecuzione ordinerà, invece, la liberazione dell'immobile pignorato (anche in funzione della più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed efficace svolgimento della procedura), di regola con l'emissione dell'ordinanza di vendita.

In particolare, sarà utile che l'informativa che il custode consegnerà al debitore al momento del primo accesso presso l'immobile pignorato contenga l'elencazione degli obblighi sul medesimo incombenti e la cui violazione legittimerà il potere del Giudice di emettere l'ordine di liberazione ex

art. 560 c.p.c. ben prima del decreto di trasferimento e pur quando l'immobile pignorato sia l'abitazione del debitore e del nucleo familiare con quest'ultimo convivente.

Funzionale a quanto precede è l'informazione che il debitore dovrà ricevere in ordine ai compiti dello stimatore e del custode, affinché egli interagisca proficuamente con essi, non frapponendo inutili ostacoli allo svolgimento dei compiti affidati a tali ausiliari, ma, anzi, giovandosi di indicazioni e informazioni che essi potranno fornirgli.

Dovrà, poi, essergli chiarito che, nel caso in cui il pignoramento riguardi solo una quota del bene, ciò, lungi dal determinare un arresto della procedura, determinerà un inevitabile allungamento dei tempi di quest'ultima, perché, ove gli altri contitolari del bene non si determinino a rendersi acquirenti della quota, esso potrà essere venduto l'intero, previa instaurazione del giudizio di divisione.

Sempre nell'ambito del pignoramento *pro-quota*, appare quanto mai funzionale alla tutela del comproprietario non esecutato informarlo che, per conseguire il risultato di evitare la vendita dell'immobile, potrà raggiungere un accordo con tutti i creditori pagando i debiti per conto del debitore e che tale risultato sarà conseguibile solo ove l'accordo venga raggiunto con tutti i soggetti intervenuti nella procedura, atteso che, in caso contrario, l'esecuzione proseguirà comunque per impulso degli altri.

§ 3. La gestione telematica del ruolo, il controllo dei dati ed i modelli consolle. Le procedure sospese.

L'ottimizzazione della gestione delle varie fasi del processo esecutivo passa, indefettibilmente, attraverso la gestione telematica di tutta l'attività del giudice dell'esecuzione.

La gestione del ruolo con mezzi telematici nel processo esecutivo consente, infatti, sia lo studio del fascicolo sia di evadere le istanze degli ausiliari sia la redazione dei provvedimenti.

Come già evidenziato nella precedente delibera, essenziale risulta anche il controllo sullo stato dei fascicoli.

Tale attività di monitoraggio potrà essere svolta mediante l'ausilio dell'Ufficio del Processo - introdotto con il d.l. 24 giugno 2014, n. 90, convertito con modificazioni dalla l. 11 agosto 2014, n. 114, e disciplinato dalla normativa secondaria, in particolare dalla circolare sulla formazione delle tabelle di organizzazione degli uffici giudicanti dapprima per il triennio 2017/2019 e poi per quello 2020/2022, come da ultimo modificata dalla delibera del Consiglio Superiore della Magistratura del 13 ottobre 2021 in attuazione degli artt. 11 e 12 del D.L. 9 giugno 2021, n. 80 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2021, n. 113 - con la precisazione di cui al punto 19 che segue.

Infine, poiché l'emergenza epidemiologica da Covid 19 ha reso necessaria l'adozione di prassi innovative dei modelli organizzativi, mediante il ricorso all'applicativo Microsoft Teams, sarà possibile conservare il ricorso a tale strumento per consentire i colloqui con gli ausiliari, in caso di urgenza e in tutti i casi in cui il giudice dell'esecuzione lo ritenga proficuo.

Naturalmente, va ribadita la necessità che i provvedimenti siano redatti mediante gli strumenti del processo telematico, posto che ciò agevola le cancellerie e consente alle parti la visione immediata dei provvedimenti mediante la consultazione del PST.

L'utilizzazione in consolle da parte dei giudici dell'esecuzione di modelli e tipologie di atti corretti e rispondenti al modello processuale prescelto, così da favorire una più completa e corretta classificazione dei provvedimenti ed il popolamento automatico dei dati nei registri, in modo da creare una base dati informatica per uso processuale e gestionale e da evitare errori nella raccolta dei metadati contenuti nei provvedimenti giudiziari, con le relative ricadute negative in termini di efficienza del lavoro dei giudici e delle cancellerie e di correttezza delle rilevazioni statistiche.

In tale ottica è stato avviato ed è tuttora in corso il Progetto "modelli consolle CSM/CNF/MinisteroGiustizia" finalizzato alla predisposizione di modelli base di provvedimenti giurisdizionali in formato elettronico secondo schemi prefissati, correttamente strutturati e profilati, privi di parti motivazionali, in ausilio al lavoro dei magistrati; allo stato sono stati diffusi tramite la rete dei RID e successivamente implementati all'interno della consolle del magistrato modelli di provvedimenti e verbali strutturati anche per il settore delle esecuzioni immobiliari (oltre che del contenzioso ordinario, lavoro, fallimenti, volontaria giurisdizione ed appello).

I modelli realizzati dal Gruppo di lavoro sono disponibili nella Consolle del Magistrato e sono attivabili dal menù a tendina "Modellatore", che si trova in alto sulla barra dei comandi, seguendo una procedura guidata, che consente, previa selezione della voce "Attivazione modelli e frasari CSM/CNF/MinGiustizia" di selezionare, per rito, tipologia e singolo provvedimento, i modelli proposti che si intendono attivare sulla propria Consolle.

Questi modelli, una volta attivati, oltre che modificabili ed integrabili al pari di ogni altro modello, sono utilizzabili, mediante la funzione "Copia modello", per crearne altri; per questo motivo sono stati messi a disposizione anche modelli base generici di decreto, ordinanza e verbale (v. elenco in calce alla presente delibera).

Dall'analisi effettuata dal Gruppo di lavoro, con l'aiuto dell'Ufficio Statistico del CSM, è emersa la presenza di 29.027 procedure esecutive immobiliari sospese, di cui 14.105 ultraquinquennali.

Data l'alta incidenza non solo numerica, ma anche percentuale (48,59%) delle procedure sospese ultraquinquennali, vanno in questa sede valorizzate le prassi volte alla definizione delle predette procedure, che, pur non risultando, a livello di monitoraggio statistico, tra le procedure pendenti,

possono essere riattivate in seguito ad apposita istanza di riassunzione e concorrere a implementare il numero delle procedure esecutive pendenti ultratriennali.

Per quanto la rilevazione statistica non possa restituire il dettaglio delle varie tipologie di sospensione (ex artt. 600 e 601, 616, 618, 623, 624 bis c.p.c.; 54 ter legge 24 Aprile 2020 n.27; art. 12 bis comma 2 della legge n. 3/2012; art 168 l. fall.), possono essere, comunque, fornite indicazioni operative, frutto della ricognizione delle buone prassi sperimentate nei Tribunali, che costituiscono altrettante possibili soluzioni rimesse all'attenzione dei giudici dell'esecuzione, al fine di rendere più efficiente ed efficace il processo esecutivo.

Al riguardo, appare utile, nell'ambito delle sospensioni disposte ex art 624 bis c.p.c., prevedere la fissazione di un'udienza successiva allo spirare del termine per la riassunzione, per estinguere la procedura in caso di mancata riassunzione. Va, in questa sede, ricordato che, anche in caso di sospensione, permane, ai sensi dell'art 626 c.p.c., l'obbligo di custodia e riscossione dei canoni. Pertanto, anche nelle procedure sospese si può onerare il custode giudiziario (laddove già nominato prima che venga richiesta e disposta la sospensione) di provvedere alla rendicontazione periodica sia per acquisire i frutti civili alla procedura sia per ottenere, allo spirare del periodo di sospensione, una tempestiva segnalazione in caso di mancata riassunzione, che consentirà, poi, di procedere alla fissazione dell'udienza, per i successivi adempimenti, in tempi ravvicinati (in un'ottica di rapida definizione del processo esecutivo).

Allo stesso modo, anche nei giudizi di divisione endoesecutiva, iscritti a ruolo contenzioso, appare utile il raccordo con la procedura esecutiva, affinché, attraverso le relazioni periodiche del custode giudiziario, il giudice dell'esecuzione possa essere reso edotto circa lo stato del giudizio contenzioso di divisione

Fondamentale risulta, in conclusione, il censimento ed il monitoraggio anche dei fascicoli sospesi per consentire la definizione dei procedimenti o mediante una celere riattivazione o mediante la presa d'atto del mancato interesse delle parti alla prosecuzione e la conseguente liberazione dei cespiti dal vincolo del pignoramento.

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

Come già evidenziato nella precedente edizione delle "Buone Prassi", cruciale è la rapidità ed effettività del controllo sulla documentazione ipocatastale di cui all'art.567, 2° comma, c.p.c.. Innanzitutto, si dovrà accertare che la documentazione sia tempestivamente depositata e comprenda sia l'estratto attuale che storico del catasto e che il bene faccia o meno parte di una comunione legale tra coniugi (Cass. n. 6575/2013). Si dovrà tener conto delle statuizioni della sentenza della

Corte di Cassazione n.15597/2019, in base alla quale occorrerà aver acquisito la documentazione attestante che il bene pignorato è di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa (dunque, potenzialmente, oltre il ventennio inteso in senso stretto).

Per i relativi controlli, si segnala la possibilità di ricorrere in via sistematica al conferimento della delega al perito e al custode, nominati entrambi già al momento della fissazione dell'udienza, ex art. 569 c.p.c., del relativo compito affinché si occupino, in sinergia, di questo adempimento basilare di spoglio della documentazione (vedi, in maggior dettaglio, par. 9).

Una seconda linea operativa contempla, invece, il ricorso all'“Ufficio del processo”, allo stato tendenzialmente composto dai giudici onorari con peculiare esperienza nell'ambito delle esecuzioni e dai c.d. stagisti ex art. 73 d.l. n. 69 del 2013. A tali soggetti potrà essere affidato, tra l'altro, il vaglio circa la completezza della documentazione: ciò consentirà al giudice dell'esecuzione di dare le opportune disposizioni atte a superare le criticità ovvero di estinguere, prima dell'udienza, i procedimenti irrimediabilmente viziati.

Appare, poi, opportuno fare riferimento al fatto che, in seguito all'entrata in vigore della l. n. 178/20, allorché il bene staggito consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, occorre procedere ad avvisare gli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili stessi e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente (art.1, co. 376 l. cit.). Il controllo circa la sussistenza del presupposto, atteso il suo collegamento con la tipologia di intervento edilizio, dovrebbe essere affidato in prima battuta – versandosi in ipotesi di accertamento da compiersi *ex officio iudicis* – all'esperto, il cui quesito dovrà, quindi, essere opportunamente integrato.

La prassi maggiormente riscontrata prevede che, ove siano identificati i presupposti ma omessa la comunicazione, il giudice provveda a disporre quest'ultima a cura del creditore, arrestando, nel frattempo, il progresso del processo esecutivo e fissando un'udienza (eventualmente coincidente con quella di cui all'art.569 c.p.c.).

Per quanto riguarda le procedure instaurate anteriormente all'entrata in vigore della norma (1.1.2021), si applica il co. 377 dell'art.1 l. cit., e, pertanto, è possibile intervenire con un meccanismo analogo (comunicazione disposta dal G.E. a carico del creditore), previa sospensione della procedura e con il limite dell'avvenuta aggiudicazione.

Infine, nell'ipotesi contemplata dal comma 378 disp. cit. (se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario), la “*verifica d'ufficio*

circa la rispondenza del contratto di mutuo stipulato in base ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture” si potrà basare , anche qui, su un pre-controllo da parte dell’esperto e, in caso di positivo riscontro dei presupposti, si potrà procedere previa osservanza del disposto del co. 376.

All’Ufficio per il processo e agli ausiliari (perito e custode) potrebbe essere richiesta la compilazione di un format da inserirsi nel fascicolo per effettuare un efficace controllo dei presupposti per procedere, sulla base dell’allegata check list (allegato F)

§ 5. La fissazione celere dell’udienza ex art. 569 c.p.c.

Ai sensi dell’art. 569 c.p.c., il giudice dell’esecuzione, entro quindici giorni dal deposito della documentazione ipocatastale, nomina l'esperto stimatore (e, come già suggerito, preferibilmente anche il custode) e fissa l’udienza per disporre la vendita. Il termine suddetto è acceleratorio, ma la necessità di un limite temporale ragionevole sussiste. In ipotesi di uffici non aggravati da arretrato, si è riscontrato un tempo di fissazione all’incirca pari al doppio di quello normativo.

In ordine, poi, all’effettivo svolgimento dell’udienza, e con riferimento ai procedimenti nuovi via via introitati, come suggerito nella precedente edizione dall’Osservatorio, è opportuno che il giudice dell’esecuzione programmi, per ciascun anno, un numero di udienze e un numero di fascicoli per ciascuna udienza tali da assorbire tutte le presumibili sopravvenienze, da stimarsi avendo riguardo alla cifra complessiva di procedimenti entrati sul ruolo nell’anno immediatamente precedente a quello in cui viene disposta la fissazione. Per il giuramento dell’esperto si può procedere in via telematica, precisandosi che l’esperto dovrà essere presente all’udienza ex art.569 cpc per qualsiasi chiarimento od approfondimento necessario, evitando così la necessità di rinvii.

Con riguardo, poi, all’arretrato – ossia in relazione ai procedimenti per i quali consti il deposito dell’istanza di vendita, ma non ancora, nei suddetti termini, la fissazione dell’udienza, ex art. 569 c.p.c. – il giudice dell’esecuzione potrebbe effettuare una capillare programmazione di udienze, da tenersi entro un lasso temporale racchiuso fra i dodici e i diciotto mesi, che consenta, nel periodo in questione, di riassorbire le pendenze. A tal fine, a parte l’utilizzo delle risorse rinvenienti dall’ufficio del processo, il presidente potrà valutare l’opportunità o la necessità di prevedere l’impiego di giudici onorari per la trattazione delle udienze medesime o - anche congiuntamente a ciò - di autorizzare i giudici dell’esecuzione a ridurre il numero di udienze (settimanali o mensili) relative ad altri affari.

Pur essendosi notato un rilevante smaltimento dell’arretrato successivamente alla diffusione della precedente versione delle linee guida, la necessità di programmazione di cui sopra deriva ora dalla

riattivazione delle procedure oggetto di sospensione ex art. 54-ter d.l. n.18/20. In proposito, risulta rilevante l'organizzazione predisposta a suo tempo e l'orientamento del singolo ufficio in ordine alla necessità o meno di riassunzione.

Si può, peraltro, suggerire, in caso di non condivisione circa l'automatica ripresa del processo esecutivo (soprattutto per i casi in cui l'istanza di vendita fosse stata formulata anteriormente al marzo 2020), di fissare l'udienza entro il semestre decorrente dalla cessazione della causa di sospensione, in guisa che l'istanza formulata dalla parte in udienza possa sopperire all'eventualmente ritenuta necessità di atto d'impulso di riattivazione.

Come si vede, la preparazione dell'udienza e la relativa programmazione dipendono non solo dall'efficienza dei controlli da parte del giudice, ma anche dalla preparazione degli ausiliari (esperti, custodi e delegati). La loro formazione, infatti, dev'essere particolarmente curata sia sotto il profilo teorico che pratico. E' pertanto necessario che, pur nel rispetto dei limiti annuali di incarichi stabiliti dagli atti consiliari citati al § 9, ogni ausiliario possa contare su un numero sufficiente di nomine, in modo da maturare un'adeguata esperienza e da poter investire su tale attività risorse sia economiche che intellettuali.

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

Come accennato, si ritiene condivisibile la prassi, invalsa in diversi uffici giudiziari, tesa ad anticipare la nomina del custode giudiziario al momento della designazione dell'esperto. Tale prassi appare del tutto condivisibile anche in ipotesi di immobili adibiti ad abitazione del debitore, per le mansioni di controllo che in tal caso riveste il custode rispetto all'uso del bene da parti dell'*habitor*.

Quanto all'esperto stimatore, l'art.173 bis disp. att. cpc gli impone un controllo della "completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del c.p.c.", onerandolo della segnalazione al giudice di quelli "mancanti o inidonei". Ovvio però la necessaria convergenza di professionalità distinte: l'una – quella dello stimatore – per gli aspetti catastali, estimativi, planimetrici, ma soprattutto urbanistico/edilizi e – da ultimo – inerenti le interferenze derivanti dall'appartenere il bene all'edilizia residenziale ed agevolata; l'altra – quella del custode, volta a cogliere le implicazioni legali, incluse quelle inerenti l'eventuale occupazione con o senza titolo, la relativa opponibilità, ecc..

In tale ottica, il ruolo del giudice dell'esecuzione e, per esso, del suo Ufficio del processo sarà, essenzialmente, volto a rimarcare la presenza di situazioni di pura rilevanza processuale (come ad esempio la tardiva iscrizione a ruolo, il superamento dei termini di cui all'art.497 e 567 cpc) pur

senza esimere dalle relative verifiche gli ausiliari che successivamente prendono contatto col fascicolo.

L'interlocuzione degli ausiliari con il giudice dell'esecuzione dovrà avvenire attraverso la compilazione di una check list (che integra quella già pubblicata in allegato alla delibera dell'11 ottobre 2017), per il cui contenuto si rimanda al relativo allegato.

In particolare, oltre alla segnalazione delle problematiche inerenti l'edilizia residenziale (cfr. retro § 4), sarà necessaria la verifica del titolo d'acquisto ai fini della eventuale vicenda successoria.

Al riguardo, si segnala la necessità di far procedere, anteriormente al provvedimento che dispone la vendita, alla trascrizione dell'accettazione tacita in favore del debitore; in mancanza, occorrerà disporre che il creditore provveda a munirsi di un atto trascrivibile, anche instaurando apposito giudizio ordinario.

Ancora, si segnala la necessità che la verifica sia estesa oltre il ventennio in caso di ultimo titolo infraventennale come già segnalato (cfr. Cass. n.15597/19, già segnalata). Alla luce degli ultimi interventi normativi che hanno interessato l'art.560 c.p.c., occorre anche che l'esperto, proceda alla verifica circa la natura di abitazione principale o meno dell'immobile pignorato, specificandola nell'ambito della perizia. Va, in proposito, sottolineato come si riscontri una diffusa prassi in base alla quale l'identificazione di tale natura, salvo prova contraria, venga ricavata dalla documentazione anagrafica e, sotto l'aspetto oggettivo, dalla classificazione catastale, da intendersi, però, come indicatori di carattere presuntivo, per cui resta ferma la necessità di una verifica della situazione fattuale effettiva.

Nel caso in cui la criticità riscontrata dagli ausiliari si palesi *ictu oculi* insuperabile, il G.E. potrebbe adottare i conseguenti provvedimenti prima che (e senza che) lieviti ulteriormente i costi della procedura. Se, invece, si tratti di profili "sanabili" attraverso attività integrative da parte del creditore procedente, il giudice, anziché disporre il rinvio dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., potrebbe prevedere il compimento delle necessarie integrazioni in tempo utile per essa; il che costituisce un'alternativa maggiormente ispirata ai valori della concentrazione e celerità delle attività processuali.

Al fine di consentire il rapido svolgimento delle procedure è necessario contenere i rinvii dell'udienza ex art. 569 c.p.c., da ritenersi anzi vietati, sopperendo ad ogni necessità delle parti l'istituto della sospensione su istanza concordata delle parti, ex art. 624 -bis c.p.c.

Né il rinvio potrebbe di norma giustificarsi per esigenze di difesa, poiché le relazioni di stimatore e custode vengono immediatamente conosciute dagli avvocati. E così vale pure per le perizie di stima, grazie al meccanismo di cui all'art.173 bis disp. att. cpc. Sempre circa il custode e l'esperto, i loro compiti potrebbero essere descritti in un provvedimento generale pubblicato sul sito internet del

tribunale. Tali indicazioni potranno essere recepite, nei provvedimenti di interesse, ovvero ad essi allegare come parte integrante. Si regoleranno, tra gli altri aspetti, anche i tempi e i modi per l'immediato avvio della collaborazione tra esperto stimatore e custode.

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

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

Le misure adottate per contrastare l'emergenza pandemica hanno ormai positivizzato la prassi del deposito telematico degli atti, la cui conformità all'ordinamento è stata già riscontrata nella precedente delibera in materia del 2017.

Pertanto, appare preferibile che il giuramento dello stimatore avvenga mediante deposito di atto telematico con firma digitale, senza comparizione dinanzi al giudice o presso la cancelleria, in modo da evitare la fissazione di apposita udienza e di snellire gli incombeni di cancelleria. Del resto, detta modalità di accettazione dell'incarico è prevista anche nella riforma del codice di procedura civile che elimina la nozione di "giuramento" del consulente sostituendola con quella di impegno, conformemente a quanto previsto dall'articolo 251 c.p.c. a seguito della sentenza n. 149/1995 della Corte costituzionale. Il modello per l'accettazione dell'incarico, oltre ad essere reso disponibile sul sito del tribunale e allegato alla circolare inviata agli ausiliari e relativa ai compiti loro ascritti, può essere allegato anche al decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., di cui al precedente § 6.

Inoltre, già dall'esame dei dati acquisiti mediante il precedente questionario, risalente al mese di giugno 2019, è emerso che il 70% degli uffici rispondenti (82 su 117), nel decreto di nomina del perito e di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina anche il custode; di conseguenza analoga soluzione operativa di deposito telematico dell'accettazione dell'incarico può essere seguita per la figura del custode e il relativo modello, anche in questo caso, dovrebbe essere allegato al decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c..

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

La redazione della relazione di stima secondo uno schema standardizzato in modo da assicurarne agevolmente la leggibilità a vantaggio sia del giudice dell'esecuzione che dei potenziali offerenti, stando agli esiti del precedente questionario, era prassi adottata dal 68% degli uffici rispondenti (80

su 117). Oggi è auspicabile la sua generalizzazione in considerazione della obbligatoria modalità telematica delle vendite forzate che, ampliando il bacino di utenza, comporta la necessità di uniformare le modalità di redazione delle perizie di stima.

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

La pubblicità sui siti *internet* dovrà contenere l'elaborato peritale e i relativi allegati, che dovranno presentarsi immediatamente e direttamente visionabili dagli interessati – senza necessità di doversi rivolgere al custode – anche con riferimento ad un particolareggiato corredo fotografico che potrebbe essere sostituito o affiancato, come già avviene in alcuni tribunali, dal c.d. “tour virtuale” e dal “tour interattivo/real time”, che ancor meglio consentirebbe agli interessati di verificare le reali condizioni dell'immobile.

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

Eventuali richieste di proroga da parte dell'esperto devono trovare accoglimento solo se avanzate prima della scadenza del termine assegnato, ai sensi dell'art.154 c.p.c., ed esclusivamente se dovute a cause oggettive e quindi non imputabili al perito, il quale dovrà sempre documentare, non di non poter adempiere nel termine concessogli, ma anche di essersi attivato per tempo nella cura sollecita dei propri adempimenti anche presso gli uffici pubblici.

Sul punto, si segnala l'opportunità di sensibilizzare i responsabili degli Uffici tecnici degli Enti locali che, molto spesso, evadono la richiesta di accesso agli atti con considerevole ritardo, incidendo così negativamente sui tempi dell'esecuzione immobiliare. A tal fine potrebbero essere stipulati dei protocolli tra i singoli tribunali e i comuni di maggiori dimensioni del circondario per accelerare la definizione del procedimento. In ogni caso, sarebbe opportuno prevedere l'inserimento nella istanza dell'esperto stimatore rivolta all'ufficio tecnico comunale o nell'eventuale diffida del richiamo al reato di omissione di atti d'ufficio di cui all'art. 328, comma secondo, c.p. secondo cui “[...] *il pubblico ufficiale o l'incaricato di un pubblico servizio, che entro trenta giorni dalla richiesta di chi vi abbia interesse non compie l'atto del suo ufficio e non risponde per esporre le ragioni del ritardo, è punito con la reclusione fino ad un anno o con la multa fino a € 1.032. Tale richiesta deve essere redatta in forma scritta ed il termine di trenta giorni decorre dalla ricezione della richiesta stessa*

Infine, il ripetuto mancato rispetto dei termini da parte del consulente deve essere oggetto di immediata segnalazione al Presidente del Tribunale e all'Ordine di appartenenza del perito e la

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

§ 9. La rotazione degli ausiliari.

L'esecuzione forzata deve svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità al fine di liquidare i cespiti del patrimonio del debitore conseguendo il massimo ricavato, da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato, nel più breve tempo possibile. Ciò in un'ottica non solo di soddisfacimento delle ragioni creditorie e di esdebitazione del debitore mediante la liquidazione del bene ad un giusto prezzo, ma anche di contenimento dei tempi processuali ossia i parametri fissati dalla c.d. "Legge Pinto" (Legge n. 89 del 2001) e di affidabilità del sistema economico.

Per il raggiungimento dei predetti obiettivi, la nomina degli ausiliari del giudice dell'esecuzione assume un ruolo strategicamente decisivo. La trasparenza e l'imparzialità nell'assegnazione degli incarichi costituiscono una necessità imprescindibile. Tuttavia, occorre distinguere la nomina degli ausiliari del giudice dell'esecuzione, quali esperti stimatori, custodi giudiziari e professionisti delegati dalla nomina dei gestori della vendita e della pubblicità.

Relativamente ai primi, la preparazione tecnica di esperti, custodi e professionisti delegati può incidere considerevolmente sul buon esito della procedura, sulla corretta e tempestiva emersione di eventuali criticità, sul rapido ed efficace svolgimento della procedura. Non può, quindi, prescindere dalla necessità di una preparazione specifica, imposta anche dalla molteplicità dei compiti e delle verifiche richieste, con la conseguenza che, per tali professionisti, non è possibile richiedere al giudice dell'esecuzione di ricorrere alla rotazione a pioggia degli incarichi.

Al riguardo, va ribadito che, relativamente ai professionisti delegati alle operazioni di vendita, l'art 179 quater disp. att. c.p.c. non si limita ad operare un riferimento al criterio dell'equa distribuzione degli incarichi, poiché menziona l'esigenza che il rispetto di tale criterio non crei un danno per l'amministrazione della giustizia. La garanzia dell'efficienza del servizio giustizia viene dal legislatore anteposta all'esigenza di garantire la ripartizione degli incarichi tra tutti gli iscritti all'elenco. Occorre, allora, da un lato, che la vigilanza (per ora affidata ai capi degli uffici giudiziari, ma che, per i professionisti delegati, verrà affidata ad un'apposita commissione distrettuale con l'emanazione del decreto attuativo dell'art 179 ter disp att. c.p.c.) sulla formazione degli albi e degli elenchi non sia meramente formale, dovendo essere effettuata con tempestività e scrupolo.

Dall'altro lato, il giudice dell'esecuzione avrà cura di esercitare i poteri di verifica e controllo dell'operato degli ausiliari (non solo professionisti delegati, ma anche esperti stimatori e custodi

giudiziari) e, nella scelta degli stessi, avrà cura di valorizzare le effettive capacità e attitudini, la pregressa esperienza maturata nel settore, i percorsi di formazione, nonché la idoneità della struttura organizzativa del professionista, contemperando l'esigenza di nomina di nuovi professionisti con il grado di complessità della procedura esecutiva. Dunque, la trasparenza e l'imparzialità nella assegnazione degli incarichi, debbono necessariamente essere contemperate con l'esigenza della ragionevole durata del processo e con la salvaguardia della efficienza, dovendosi, quindi, ritenere che al giudice dell'esecuzione resti riservata autonomia e discrezionalità nella scelta degli ausiliari, non maturando un automatico diritto di tutti gli iscritti negli albi o negli elenchi a ricevere la nomina.

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

Va, al riguardo, ricordato che la delibera del CSM del 4.5.2016 prevede che i Presidenti dei Tribunali pongano attenzione anche al numero dei professionisti assegnatari degli incarichi in rapporto al numero di quelli iscritti, al fine di evitare che si concretizzino situazioni di iniquità, precisando, tuttavia, che la regola del 10% può essere disattesa *“tutte le volte che l'interesse dell'amministrazione della giustizia lo richieda (anche, ad esempio, per una non adeguata professionalità rispetto all'affare specifico degli iscritti nell'elenco non prescelti o per una professionalità specifica del prescelto). Quando sia questo il caso, sarà peraltro bene che il giudice trasmetta al presidente del tribunale il suo provvedimento, dando nel contempo conto dei motivi della scelta compiuta”*.

È evidente che tali criteri e tali esigenze non verranno meno neppure a seguito dell'attuazione dell'art.179 quater, disp. att. c.p.c., a mezzo del decreto ministeriale attuativo.

Criteri in parte diversi risultano, invece, applicabili alla rotazione dei gestori delle vendite telematiche e della pubblicità degli avvisi di vendita.

Dall'esame del questionario sottoposto agli Uffici giudiziari, intanto, è emerso che solo l'11% dei tribunali non ricorre ancora alle vendite telematiche: si auspica che anche i tribunali che utilizzano la vendita non telematica si adeguino al più presto alla previsione normativa, ormai introdotta dal 2016, riservando la vendita non telematica solamente a specifici casi residuali, legati allo scarso valore del cespite pignorato o alla particolare natura dello stesso.

E', altresì, emerso che il 61% degli uffici giudiziari si avvale, per le vendite telematiche, di più di un gestore. Tra i predetti uffici, il 76% ha indicato che non è stata formalizzata nessuna convenzione, il 18% ha indicato una singola convenzione con ogni soggetto individuato, il 4% degli uffici non ha dato risposta, il 2% ha indicato una sola convenzione con tutti i soggetti individuati.

Nell'80% degli uffici giudiziari il servizio di pubblicità delle vendite viene svolto dai gestori delle vendite telematiche; nel 63% dei tribunali che hanno dato riscontro al questionario il servizio di pubblicità delle vendite viene svolto da un unico soggetto, mentre il 36% degli uffici si avvale di più soggetti. Nel primo caso, la maggior parte degli uffici giudiziari dispone la pubblicità sui siti di tutti i soggetti individuati a rotazione come gestori delle vendite.

In 65 uffici giudiziari è stata riscontrata la messa a disposizione, da parte dei gestori della pubblicità e delle vendite telematiche, di personale di ausilio alle Cancellerie o alle Segreterie degli Uffici; in 81 uffici i gestori curano la gestione del sito internet del Tribunale; in 72 uffici offrono assistenza (c.d. help desk) per gli offerenti ed in 105 uffici offrono assistenza (c. d. help desk) per i delegati; infine, in 38 uffici i gestori mettono a disposizione una "sala aste" esterna al Tribunale con relativa dotazione strumentale (es. computer; maxi schermo; cassaforte; etc.).

Vengono, pertanto, brevemente fornite alcune indicazioni, ricavate sia dall'esame delle precedenti delibere del CSM che delle buone prassi seguite dai Tribunali.

Ove sia intervenuta la stipula di apposita convenzione, in seguito all'esperimento di una procedura rispettosa delle norme in materia di evidenza pubblica, e vi sia, quindi, un unico gestore, non si pongono problemi di rotazione, atteso che vi sarà un unico soggetto che opererà in esclusiva.

Va osservato, al riguardo, che la Risoluzione del CSM del 23.5.2018 ha espressamente precisato che *"l'affidamento in esclusiva può essere necessario quando l'ufficio ritiene indispensabile la fruizione degli ulteriori servizi ... (gestione del sito internet, assistenza ai professionisti delegati o agli offerenti, fornitura di software che offrono prestazioni non assicurate dal Ministero della giustizia, personale che coadiuvino i cancellieri, digitalizzazione di atti e documenti, punti informativi o sportelli)"*, principio tuttora valido, tranne che per il riferimento alla fornitura di software, che offrono prestazioni non assicurate dal Ministero, indicazione da ritenersi superata in quanto la fornitura di software non è strettamente inerente la materia dell'esecuzione.

Laddove, invece, non sia stata stipulata alcuna convenzione con un gestore in esclusiva, l'individuazione del gestore è rimessa, previo interpello del capo dell'ufficio per verificare quali gestori intendano offrire i propri servizi per pubblicità e/o per le vendite telematiche, alla scelta del singolo giudice dell'esecuzione, nel rispetto di un principio generale di trasparenza e buon andamento e di rotazione temperata degli incarichi nonché di equipollenza tra i vari gestori.

Dall'esame del questionario, è emerso che il 38% degli uffici (53) ha indicato la scelta del G.E. (dovendosi escludere che sia ammissibile che la scelta sia affidata ai professionisti delegati) quale criterio adottato per l'effettiva distribuzione degli incarichi tra i gestori; il 22 % degli uffici ha adottato il criterio dell'alternanza numerica (una nomina a ciascun gestore, a rotazione, con equipollenza numerica), l'8% degli uffici il criterio dell'alternanza temporale (un gestore per ogni

udienza o con alternanza mensile; il 3% degli uffici l'alternanza dei settori il 29% (40 uffici) ha indicato altri criteri (quali, ad esempio, il valore dei lotti; l'assegnazione a sorteggio dei gestori ai giudici dell'esecuzione, per un determinato arco temporale predeterminato; l'assegnazione delle procedure con numero pari ad un gestore e delle procedure con numero dispari all'altro gestore).

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

Al fine di contenere i tempi dell'udienza e di garantire l'uniformità per tutte le procedure trattate, appare utile la predisposizione di uno schema di verbalizzazione, da compilare in anticipo; compito che potrebbe essere svolto dall'Ufficio del processo di cui al § 7, ovvero, in mancanza, dal custode. Quest'ultimo potrebbe depositarlo, in attesa di implementazioni di nuove funzioni nella consolle del giudice, quale allegato a una nota ad hoc, almeno tre giorni prima dell'udienza.

Per quanto riguarda il contenuto dello schema, pare utile in proposito riproporre quello già predisposto dal Gruppo di Lavoro Esecuzioni e inserito tra i modelli in uso nella consolle.

§ 11. Conversione del pignoramento.

Si prende atto del fatto che la maggior parte degli uffici ha abbandonato la prassi del versamento diretto al creditore delle rate previste dall'art.495, 4° comma, c.p.c., da cui discendevano inconvenienti pratici oltre che possibili contrasti con la lettera della norma. Pare meritevole la prassi riscontrata nel senso di un calcolo dettagliato della somma operato in udienza, ciò nella previsione di far confluire le rate nello stesso conto in cui sia versato il sesto previsto dall'art.495, 2° comma, c.p.c., intestandolo alla procedura e conferendo nel provvedimento stesso al creditore la facoltà di verificarne l'andamento ed estrarne il conto in modo da poter verificare l'adempimento tempestivo e richiedere con esattezza, all'udienza periodicamente celebrata per l'assegnazione ex art.510 c.p.c., l'importo da attribuirsi allo stesso.

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

Per garantire la certezza e il contenimento dei tempi del processo, è opportuno che il giudice, nell'ordinanza di delega, fornisca indicazioni cronologiche sulla tempistica degli esperimenti di vendita (orientativamente almeno tre all'anno) e sulle relative modalità, in particolare prevedendo la restituzione degli atti al giudice dopo quattro aste deserte (per deliberare circa l'opportunità di un ribasso del 50 %) e ove si raggiunga un prezzo base tale da rendere la vendita infruttuosa (art.164 bis disp. att. c.p.c.).

Sarà anche opportuno disporre il versamento di un fondo spese cui attingere ai fini della cura degli adempimenti (v. artt. 8 T.U. Spese Giustizia e 95 c.p.c., nonché Cass. n. 12877/2016), che dovrebbe anche essere utile a prevenire l'estinzione ex art.631 bis c.p.c.. Il professionista delegato sarà, comunque, tenuto a riferire al giudice sull'omesso versamento del fondo.

In proposito, dovrebbe essere chiaro che un persistente inadempimento da parte del creditore nel versamento del fondo spese comporterà l'improcedibilità, poiché in difetto si lascerebbe la durata del processo esecutivo alla sua discrezione. In caso di esaurimento del fondo spese, il creditore procedente sarà tenuto a ricostituirlo secondo le istruzioni dell'ufficio.

L'ordinanza di delega dovrebbe investire poi dettagliatamente i seguenti aspetti: a) la fissazione di un termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, la cui violazione rilevi ai fini della revoca dell'incarico; b) la descrizione del bene; c) le forme di pubblicità – standardizzate - ritenute necessarie, il termine per il loro compimento; d) il prezzo base e l'offerta minima; e) le modalità delle visite all'immobile; f) il termine per il deposito delle offerte di acquisto e le modalità con cui deve essere prestata la relativa cauzione; g) i criteri per lo svolgimento della gara o per la comparazione tra le offerte quando non abbia luogo la gara; h) le modalità per poter individuare, tra le varie offerte di pari importo, quale sia stata proposta per prima; una preventiva individuazione delle modalità di applicazione degli artt. 572 e 573 c.p.c.; i) il termine e le modalità per il versamento del saldo prezzo; l) le modalità di applicazione delle disposizioni previste dall'art. 41 commi 4 e 5 D.P.R. 1 settembre 1993, n. 385 (T.U. leggi bancarie); m) l'obbligo del delegato di emettere un nuovo avviso di vendita già contestualmente all'avviso di esperimento deserto e la tempistica dei successivi tentativi di vendita; la predeterminazione della percentuale di ribasso. L'Ufficio potrebbe verificare periodicamente l'impatto concreto delle forme di pubblicità utilizzate, adottando, con riferimento ai mezzi di diffusione, le decisioni più opportune.

Appare opportuno che il modello di ordinanza di vendita sia corredato dalle relative condizioni, nelle quali, alla luce delle modifiche di cui all'art.560 cpc, sarà prevista la facoltà di scelta da parte dell'offerente tra l'attuazione dell'ingiunzione contenuta nell'art. 586 c.p.c. o la sua esecuzione ai sensi degli artt. 605 ss c.p.c..

§ 13. Beni indivisi.

Il pignoramento di quote di beni indivisi costituisce una realtà di crescente importanza. Si è reso necessario predisporre tanto un modello relativo all'ipotesi in cui si proceda alla vendita della quota che a quello in cui si proceda, in sede di giudizio divisionale, alla vendita dell'intero.

Nel primo caso, pare meritevole la prassi che identifica il presupposto per la vendita della quota (probabilità di vendita ad un prezzo pari o superiore al suo valore determinato ai sensi dell'art. 568

c.p.c.) con la presenza di un'offerta cauzionata e congrua, che cioè non tenga conto di abbattimenti e riduzioni per opere di adeguamento (almeno per la porzione di proprietà dell'offerente, che in genere coincide con l'altro comproprietario).

In tale ipotesi, la delega viene conferita per un solo esperimento d'asta, rispetto al quale l'importo offerto è determinato in una somma pari al prezzo base (di stima), ex art. 600, 2° comma, c.p.c.. Qualora all'esito dell'esperimento di vendita non vi siano offerte ulteriori, la quota viene senz'altro aggiudicata all'offerente (comproprietario) di cui sopra.

Nel secondo caso (giudizio divisionale), la vendita dell'intero bene è subordinata alla sottoposizione alle parti di un progetto preliminare che prevede, soprattutto ove la quota del debitore sia di pari o minore entità rispetto a quella degli altri comproprietari, l'attribuzione al comproprietario dell'intero previo versamento del valore della quota del debitore. Quindi, si procede alla vendita solo in caso negativo (mancata richiesta di attribuzione da parte del/dei comproprietari). L'ordinanza di delega è qui caratterizzata dalla formazione non del progetto di distribuzione, ma di quello divisionale: si tratterà, peraltro, di una mera predisposizione da parte del delegato, né potrà procedersi all'approvazione da parte del professionista, posto che si tratta di un atto distinto dal progetto di distribuzione.

§ 14. L'ordine di liberazione.

La prassi sulla liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c. e su tempi e modalità di emissione del relativo ordine da parte del giudice dell'esecuzione è notevolmente mutata in seguito alle modifiche legislative degli anni 2019 e 2020. Rispetto alla precedente versione delle "buoni prassi" secondo cui era da ritenersi "obbligatoria ed indefettibile l'emissione dell'ordine di liberazione, ex art. 560 c.p.c. al momento dell'aggiudicazione (v. Cass. n. 6836/2015)" le modifiche apportate dall'art. 4, comma 2, D.L. 135/2018, conv. dalla Legge 12/2019 e dall'art. 118 quater, comma 1, della Legge 8/2020, di conversione con modificazioni del D.L. 162/2019, hanno determinato una sorta di doppio binario da seguire ai fini della liberazione.

Quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari, il giudice dell'esecuzione non può disporre il rilascio prima della pronuncia del decreto di trasferimento, a meno che il debitore non sia venuto meno agli obblighi impostigli dalla norma (ostacolando il diritto di visita di potenziali acquirenti, non mantenendo l'immobile in uno stato di buona conservazione, ecc.). In caso di violazione degli obblighi, l'ordine sarà adottato necessariamente con apposita ordinanza, che il custode eseguirà senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c.. In caso di liberazione contestuale all'emissione del decreto di trasferimento, l'ingiunzione di rilascio ex art. 586, comma 2, c.p.c. sarà contenuta nel medesimo decreto di trasferimento e, su istanza

dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sarà attuata dal custode decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni. Istanza dell'aggiudicatario che – al fine di consentire al custode di predisporre le attività necessarie alla liberazione e calcolarne i presumibili costi, da porre a carico della procedura – dovrà preferibilmente essere inoltrata già in sede di offerta di acquisto, ovvero in sede di aggiudicazione (previa avvertenza contenuta nell'avviso di vendita). Sia l'ordine di liberazione anticipato che il decreto di trasferimento saranno integrati con specifiche "Disposizioni per il custode ai fini dell'attuazione dell'ordine di rilascio" (v. allegati a), b) e c)).

Quando l'immobile pignorato non è abitato dal debitore o dai suoi familiari, ma da terzi (non aventi titolo opponibile alla procedura) l'ordine di liberazione potrà e dovrà essere emesso contestualmente alla ordinanza di delega delle operazioni di vendita (se non prima, in caso di segnalazione da parte del custode di violazioni del terzo che non consentono di attendere la celebrazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) e, comunque, non oltre il momento dell'aggiudicazione.

§ 15. Il decreto di trasferimento.

Il decreto di trasferimento è l'atto che chiude la fase della vendita dell'espropriazione forzata, finalizzata a convertire in denaro l'immobile pignorato.

E' sempre un atto riservato al giudice dell'esecuzione (art. 591-bis, comma X, c.p.c.). Con l'emissione del decreto di trasferimento si verifica l'effetto traslativo della vendita, motivo per il quale, nell'interesse sia dei creditori che dell'aggiudicatario, è necessario emetterlo con sollecitudine, anche se non vi è una norma che ne impone il deposito entro un termine determinato. È buona prassi inserire nell'ordinanza di delega l'avviso per il professionista delegato di provvedere non oltre dieci giorni dal deposito del saldo prezzo a trasmettere la bozza del decreto di trasferimento (mediante nota di deposito telematica, con allegata una versione editabile del decreto) al giudice dell'esecuzione, unitamente ad una relazione riepilogativa sulle vicende fondamentali della procedura (cfr. numero di tentativi di vendita eseguiti, prezzo base originario e prezzo di aggiudicazione; la data in cui l'avviso di vendita relativo all'esperimento che si è concluso con l'aggiudicazione è stato notificato a debitore, creditori precedente ed intervenuto, creditori iscritti non intervenuti; le modalità e le date nelle quali sono stati eseguiti gli adempimenti pubblicitari; le modalità ed i tempi con cui l'aggiudicatario ha versato il prezzo; la descrizione dell'immobile contenuta nell'ultimo avviso di vendita e la sua corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e con la descrizione dell'immobile contenuta nella perizia di stima; se vi sono creditori iscritti non intervenuti specificando se e quando hanno ricevuto regolare avviso ex art. 498 c.p.c.; se vi sono altri lotti non ancora venduti, specificando quanti esperimenti di vendita siano stati fatti, quanti ribassi di prezzo e quali siano le verosimili

ragioni per le quali l'immobile non trova acquirenti; se il bene sia libero, occupato dal debitore o da terzi; se sia stato emesso e/o eseguito l'ordine di liberazione e se l'aggiudicatario ha chiesto che alla liberazione provveda il custode ai sensi dell'art. 560, sesto comma, c.p.c.).

Una implicita conferma della necessità di provvedere sollecitamente alla emissione del decreto di trasferimento si rinviene nell'art. 596 c.p.c., per il quale “non più tardi di trenta giorni dal versamento del prezzo” il professionista delegato ovvero il giudice dell'esecuzione deve provvedere a formare il progetto di distribuzione del ricavato, il che presuppone l'avvenuta emissione del decreto di trasferimento.

Il professionista delegato allegherà alla bozza del decreto anche (oltre alla documentazione relativa alla esperita pubblicità) visure catastali e ipotecarie aggiornate, al fine di verificare la sussistenza di trascrizioni e iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, da cancellare.

Verificherà preventivamente l'avvenuto versamento da parte dell'aggiudicatario della somma indicata nell'avviso di vendita come fondo spese per gli adempimenti descritti, provvedendo a quantificare (se del caso, in seguito a preliminare, anche informale, richiesta all'Agenzia delle Entrate), l'ammontare delle imposte dovute, prima ancora di trasmettere la bozza al giudice dell'esecuzione.

Allegherà, altresì, il verbale di aggiudicazione per consentire un immediato controllo circa l'ottemperanza alla prescritta pubblicità, la cui violazione è idonea a travolgere lo stesso atto traslativo.

Provvederà poi il professionista delegato alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti.

Il decreto di trasferimento conterrà la descrizione di tutte le vicende rilevanti della procedura e relative all'immobile pignorato (data e modalità di aggiudicazione; pubblicità esperita; modalità di versamento del saldo prezzo; soggetti e diritto trasferito; provenienza del bene; situazione urbanistica ed edilizia; formalità da cancellare; regime fiscale, se dichiarato dall'aggiudicatario) e l'ingiunzione di rilasciare l'immobile venduto, anche per il caso di immobile abitato dal debitore e dai suoi familiari (art. 560 c.p.c.) (v. modello allegato). In tale ultimo caso al decreto di trasferimento saranno allegate anche le disposizioni al custode per l'attuazione dell'ingiunzione di rilascio (v. modello allegato c).

Come ribadito dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sent. n. 28387/2020) il decreto di trasferimento immobiliare ex art. 586 c.p.c. implica l'immediato e indifferibile trasferimento del bene purgato e libero dai pesi indicati dalla norma o ricavabili dal regime del processo esecutivo, con conseguente obbligo per il Direttore del Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio

provinciale del territorio istituito presso l'Agenzia delle Entrate di procedere alla cancellazione di questi immediatamente, incondizionatamente e, in ogni caso, indipendentemente dal decorso dei termini previsti per la proposizione delle opposizioni agli atti esecutivi avverso il provvedimento traslativo in oggetto.

§ 16. La fase del riparto.

La prassi di delegare anche l'udienza per l'approvazione del piano di riparto al professionista, consentita dal combinato disposto degli artt. 591-*bis*, n. 12, 596, comma 1 e 598 c.p.c. e in precedenza adottata da diversi Uffici, ha avuto larga diffusione nello scorso anno in applicazione delle misure di contrasto all'emergenza pandemica, nell'ottica di ridurre il tempo-udienza del giudice nonché gli accessi in tribunale dei soggetti coinvolti a vario titolo nella procedura.

Il medesimo delegato fisserà, già nel verbale di aggiudicazione provvisoria, il luogo, il giorno e l'ora, ossia l'udienza delegata, nella quale si discuterà il redigendo progetto di distribuzione.

Eventuali contestazioni, all'esito dell'udienza delegata, saranno sottoposte al magistrato attraverso un verbale che conterrà i rilievi formulati, compendiatamente e ordinatamente esposti. In sostanza, l'intervento diretto del giudice nella fase distributiva si avrebbe solo ove sorgano contestazioni, come previsto nella riforma del codice di procedura civile.

Per prevenire in radice eventuali controversie e favorire la redazione di progetti di distribuzione giuridicamente corretti, si riscontra, sempre come buona prassi, la predisposizione, in linea generale, di istruzioni per il delegato quanto ai criteri giuridici, alla forma e al contenuto del piano di riparto.

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

Infine, deve evidenziarsi che la possibilità di tenere udienza mediante scambio di note scritte introdotta nel periodo dell'emergenza pandemica, attesa la positiva sperimentazione di detta modalità di svolgimento dell'udienza, in vista della stabilizzazione delle innovazioni emergenziali prevista dalla riforma del codice di procedura civile, potrebbe essere adottata anche per l'udienza di approvazione del progetto di distribuzione, sia essa delegata al professionista o tenuta dal giudice dell'esecuzione (v. modello decreto fissazione udienza approvazione progetto di distribuzione delegata al professionista mediante trattazione scritta).

Quanto alla celebrazione dell'udienza davanti al G.E., essa, peraltro, consente la contestuale liquidazione degli ausiliari il pieno contraddittorio anche su questo punto.

Sotto altro aspetto, particolare rilevanza riveste poi la possibilità prevista dall'art. 596 c.p.c. di formare riparti anche parziali del ricavato, senza attendere la vendita di tutti i beni pignorati, prassi sollecitata dal legislatore dell'emergenza pandemica per favorire la rapida immissione di liquidità sul mercato, consentendo ai creditori l'ottenimento anticipato di parte delle somme che sarebbero distribuite solo a conclusione della procedura.

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

§ 17. La progressiva eliminazione dei depositi giudiziari. L'intestazione dei conti correnti.

Il Progetto di ricerca sulle procedure esecutive elaborato dal Gruppo di lavoro “procedure esecutive” per l'attuazione e implementazione delle “buone prassi” elaborato a giugno 2021 sulla base dell'analisi dei risultati del questionario inviato ai capi degli Uffici induce a ritenere che, per la parte che qui viene in rilievo, sia una prassi oramai acquisita quella di ricorrere ai conti correnti, in luogo dei depositi giudiziari, onde assicurare una maggiore efficienza e rapidità nella gestione delle procedure

Ciò introduce il problema dell'intestazione dei conti correnti.

Ed invero, se appare altamente sconsigliabile la prassi di intestare il conto corrente della procedura al debitore, il Progetto di cui sopra ha evidenziato che permane una disomogeneità nella scelta dei Tribunali in ordine all'intestatario del conto corrente.

Il 44% dei Tribunali (60 uffici) ha indicato che il conto corrente viene intestato al Tribunale, nel 20% (27 uffici) al professionista delegato, nel 30% (42 uffici) ad altro.

Il 45% degli uffici (62) che hanno risposto al questionario ha stipulato una convenzione con le banche; tra questi, il 53% (33) ha stipulato la convenzione con un unico istituto bancario.

Si potrebbe, quindi, recepire il suddetto dato statistico onde auspicare che i singoli Tribunali, in persona del Presidente *pro tempore*, stipulino una convenzione con uno o più istituti bancari operanti sul territorio per l'espletamento di servizi funzionali allo svolgimento dei procedimenti di esecuzione forzata.

Questa opzione, da un lato, consente di superare le obiezioni talora mosse in materia di violazione della legge anti-riciclaggio, ai sensi del D.Lvo n. 231/2007 come modificato dal D.Lvo n. 90/2017, per quanto riguarda, in particolare, la puntuale “*individuazione del titolare effettivo*” di cui all'art. 19 co. I lett. A) del richiamato decreto; dall'altro, si rende vieppiù utile in considerazione dell'entrata in vigore della vendita in modalità telematica.

Ed infatti, quanto al primo dei profili appena evidenziati, l'intestazione del conto corrente al Tribunale con indicazione specifica del numero di procedura, e non al professionista delegato, elimina in radice ogni questione in ordine "all'identificazione e la verifica dell'identita' del cliente e del titolare effettivo" sottraendo la procedura ad accertamenti non applicabili data la natura giurisdizionale della stessa.

Quanto all'altro dei suddetti profili, solo ove esista una convenzione nei termini di cui sopra, sarà possibile incrementare quest'ultima, mediante accordi integrativi e/o modificativi, con ulteriori servizi bancari che coniughino, in presenza di vendita telematica, da una parte, l'esigenza della segretezza della offerta sino all'apertura delle buste e, dall'altra, l'esigenza della snellezza e celerità delle operazioni di verifica delle condizioni di ammissibilità delle offerte e restituzione degli importi degli offerenti non aggiudicatari.

§ 18. Le procedure di pignoramento presso terzi.

Con il questionario dello scorso mese di giugno, per la prima volta, su sollecitazione della Settima Commissione del C.S.M., il Gruppo di lavoro Esecuzioni si è occupato anche delle procedure esecutive mobiliari.

In particolare, sono stati raccolti dati relativi ai pignoramenti presso terzi, procedure caratterizzate da un considerevole impatto nei tribunali, non solo dal punto di vista numerico ma anche da quello economico, stante la rilevanza degli importi che sovente risultano essere oggetto di pignoramento. L'obiettivo del questionario è stato quello di verificare eventuali farraginosità o ritardi nella definizione di tali procedimenti, per proporre delle possibili "buone prassi" da adottare al fine di una sollecita definizione degli stessi e dell'immissione di liquidità nel circuito economico in tempi ridotti.

E' quindi necessario partire da una rapida disamina dei dati emersi dal questionario 2021, così come elaborati dall'Ufficio statistico del CSM, facendo presente che hanno risposto il 98% dei Tribunali:

- a) Numero dei giudici, togati e onorari, che si occupano di pignoramenti presso terzi: dei 273 giudici onorari che si occupano di pignoramenti presso terzi solo 137 sono addetti in via esclusiva; dei 155 giudici togati che si occupano della materia, solo 25 (pari al 16%) sono addetti in modo esclusivo alle procedure presso terzi;
- b) Limite di valore per l'assegnazione al G.o.p.: solo in 32 uffici (pari al 23%) è prevista una soglia di valore per l'assegnazione al G.o.p. e il relativo dato è oscillante da € 10.000 ad € 300.000;

- c) Prima udienza libera per i pignoramenti presso terzi alla data di compilazione del questionario (giugno 2021): il 61% degli uffici rispondenti ha indicato che la prima udienza libera è prevista entro il semestre in corso; il 27% ha indicato entro il secondo semestre 2021; il 4% entro il primo semestre 2022, il 7% ha indicato “altro” (si tratta di specificazioni, ad esempio: entro il mese successivo; distinguo tra ruoli togati e non);
- d) Modalità di fissazione dell’udienza di comparizione ex art. 543 c.p.c. dinanzi al G.E.: il 26% degli uffici rispondenti hanno dichiarato che viene mantenuta quella indicata in citazione; il 36% ha risposto che viene fissata una diversa udienza a cura della Cancelleria; il 18% ha dichiarato che detta udienza viene fissata dal singolo G.E.; il 18% ha dichiarato “altro” (trattasi di specificazioni, ad esempio: rinvio alla prima udienza utile come da tabella vigente; in aderenza al calendario fissato dal G.E.; prenotazione mediante programma *on line*; etc.);
- e) Intervallo temporale intercorrente tra il deposito dell’atto di citazione e l’iscrizione a ruolo da parte della Cancelleria: il 76% degli uffici rispondenti ha indicato un intervallo inferiore a 30 giorni; il 20% ha indicato un intervallo che, prevalentemente, va dalle 24 alle 48 ore; l’1% non più di due mesi e l’1% non più di 3 mesi, il 2% non ha risposto.

Dalla disamina dei dati sopra riportati emerge, innanzitutto, l’esigenza forte di “specializzazione” del giudice addetto a tali procedure. Infatti, a fronte di un numero complessivo di 428 giudici (155 togati e 273 onorari) che trattano i pignoramenti presso terzi soltanto 25 magistrati trattano la materia in via esclusiva. Inoltre, in diversi Uffici, dette procedure sono assegnate esclusivamente alla magistratura onoraria.

Da qui la necessità di prevedere la presenza in ogni tribunale di un giudice togato cui affiancare i giudici onorari, assegnato ai pignoramenti presso terzi preferibilmente in via esclusiva, soprattutto nei Tribunali in cui ha sede la Tesoreria della Regione (foro erariale), per la presumibile pendenza di procedure di rilevante importo, spesso superiore al milione di euro.

In modo altrettanto evidente risulta la necessità di uniformare il dato relativo alla soglia di valore della procedura entro cui la stessa può essere assegnata alla magistratura onoraria. Si propone di fissare detta soglia all’importo di € 50.000 che risulta essere il limite più diffuso oltre che adeguato.

Apprezzabile, complessivamente, è il dato relativo alla prima udienza libera che, alla data del questionario risulta essere ricompresa per i due terzi dei tribunali nel semestre in corso, così come quello relativo all’intervallo temporale tra la data di udienza indicata in citazione e la prima udienza effettiva che per i tre quarti degli uffici è inferiore al mese.

Ciò nonostante si registrano anche Uffici in cui la prima udienza libera è fissata oltre il semestre in corso (probabilmente il dato in esame è dovuto all'esigenza di contenere il numero di procedure fissate per singola udienza in ragione dell'emergenza pandemica), in tal caso, in aderenza a quanto proposto con la precedente delibera delle buone prassi, potrebbero essere fissate delle udienze "straordinarie" al fine di smaltire l'arretrato.

Parimenti apprezzabile è il dato relativo all'intervallo temporale intercorrente tra il deposito dell'atto di citazione e l'iscrizione a ruolo da parte della Cancelleria, in quanto per i tre quarti degli Uffici non supera il mese e per un quinto dei tribunali è contenuto nelle 48 ore successive.

§ 19. Ufficio per il processo nella materia dell'esecuzione.

Come noto, i giudici dell'esecuzione storicamente si avvalgono di un vero e proprio "ufficio del giudice", costituito, in assenza di risorse specifiche, dai tirocinanti e dai g.o.p., che nel settore di riferimento hanno dato un significativo contributo alla gestione dei procedimenti esecutivi.

Tali figure sono inserite, ai sensi dell'art. 10 della circolare sulla formazione delle tabelle per il triennio 2020-2022, nella struttura denominata Ufficio per il processo.

Con le disposizioni di cui al d.l. 9 giugno 2021, n. 80, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2021 n.113, al precipuo fine di garantire il raggiungimento degli ambiziosi obiettivi previsti nel settore giustizia dal Piano nazionale di resistenza e resilienza (PNRR) l'Ufficio per il processo è stato implementato ed arricchito, prevedendo che lo stesso si avvalga dell'attività di personale, appositamente assunto, ovvero degli addetti all'Ufficio per il processo di cui agli articoli 11 e seguenti del decreto legge 80/2021.

Come chiarito anche nelle linee guida sull'Ufficio per il processo adottate dal Consiglio il 13 ottobre 2021, le modalità di impiego degli "addetti", pur nell'ambito di una fisiologica flessibilità organizzativa che tenga conto delle diverse caratteristiche degli uffici giudiziari e che altresì favorisca l'emersione dal territorio di efficaci modelli organizzativi, dovranno in ogni caso assicurare il rispetto del disposto dell'art. 17 comma terzo del decreto legge 9 giugno 2021, n. 80, secondo cui il personale addetto all'ufficio per il processo presta attività lavorativa esclusivamente per la riduzione dell'arretrato.

In considerazione delle precipue finalità cui mira l'assunzione degli addetti all'Ufficio per il processo, ovvero - per quello che riguarda la giustizia civile - il considerevole abbattimento dell'arretrato civile contenzioso, non pienamente definite paiono, allo stato, le modalità con le quali gli stessi possano operare nel settore delle esecuzioni.

Al fine di raggiungere gli obiettivi relativi ai giudizi contenziosi, sia interni che esterni al processo esecutivo, il contributo degli addetti all'Ufficio del processo – pur nell'ambito dei “mansionari” previsti dall'allegato II n. 1 del decreto legge 80/21 e richiamati nella circolare del Ministero della Giustizia del 3.11.2021 – potrà essere efficacemente dispiegato nell'ausilio diretto alle materie contenziose, che le tabelle generalmente attribuiscono al giudice dell'esecuzione (quantomeno le opposizioni ex artt. 615, 617, 619 c.p.c., i reclami, le divisioni endo-esecutive ivi e compresa la fase cautelare), oltre alle fasi contenziose proprie del processo stesso (accertamento crediti ex art. 549 c.p.c., reclami ex art. 630 c.p.c., controversie distributive ex art. 512 c.p.c.). I giudizi oppositivi (compresa la fase sommaria e cautelare) risultano peraltro formalmente inseriti tra gli affari civili contenziosi al fine del calcolo del *disposition time* e dell'arretrato civile da tenere in considerazione ai fini della valutazione del raggiungimento degli obiettivi previsti dal PNRR (si veda al riguardo l'allegato DGSTAT alla circolare del Ministero della Giustizia del 13.11.2021).

In considerazione delle precipue finalità del PNRR, ad analoga conclusione non sembra, allo stato, potersi giungere con riferimento all'attività giurisdizionale diversa da quella contenziosa che costituisce la larga parte dei ruoli dei giudici dell'esecuzione, per lo svolgimento della quale ben potrebbe il giudice interagire con personale tecnico di supporto (esemplificativamente per delegare la verifica relativa all'individuazione delle procedure per le quali non sia stata ancora fissata l'udienza, ex art. 569 c.p.c.; alla completezza dei fascicoli, al controllo delle notifiche, al rispetto dei termini, al monitoraggio costante delle procedure più risalenti nonché per verificare la puntualità dell'operato dei custodi e dei professionisti delegati e riscontrare se, nelle procedure sospese, sia stata depositata istanza di riassunzione, onde consentire di procedere alla riattivazione o, in caso negativo, all'estinzione delle stesse).

Al riguardo va tuttavia osservato che, utilizzando le risorse previste nello svolgimento delle attività indicate anche nell'ambito della procedura esecutiva vera e propria, si potrebbe ottenere il risultato di consentire ai giudici di dedicarsi maggiormente all'attività contenziosa così consentendone il più rapido smaltimento.

Potrebbero pertanto richiamarsi anche per la materia delle esecuzioni le considerazioni svolte nella richiamata circolare ministeriale del 3.11.2021 con riferimento al settore della crisi di impresa e di insolvenza circa la possibilità di utilizzare le risorse dell'Ufficio del processo anche in settori diversi da quelli strettamente contenziosi, ove gli stessi siano comunque interessati da processi di riforma volti all'accelerazione dei tempi di definizione dei procedimenti .

In proposito giova evidenziare che anche la materia delle esecuzioni è oggetto di specifica riforma (si veda in particolare il d.d.l. di riforma del processo civile n. 1662), con obiettivo espressamente inerente l'attuazione del PNRR, tanto più che appare di palese evidenza come l'esecuzione delle

pronunce giurisdizionali e, in generale, la realizzazione dei crediti costituisca uno degli aspetti fondamentali su cui verrà valutata l'efficienza del sistema giustizia.

Va al riguardo sottolineato come il volume degli affari esecutivi, in relazione al prevedibile maggior smaltimento dell'arretrato in attuazione del PNRR, è destinato ad un significativo e proporzionale aumento per l'incremento dei titoli esecutivi di natura giudiziale.

Concludendo sul punto, può allora ritenersi che, quanto meno in questa fase iniziale di operatività dell'istituto e ferma restando la possibile estensione dello stesso secondo le modalità già espressamente indicate per la materia fallimentare, laddove il giudice dell'esecuzione sia titolare di un autonomo ruolo contenzioso, lo stesso potrà certamente avvalersi degli addetti all'Ufficio per il processo impiegandoli nel settore medesimo.

Laddove, invece, il giudice dell'esecuzione sia assegnatario esclusivamente della materia esecutiva, fermo restando quanto sopra indicato con riferimento alla frazione contenziosa riconducibile al ruolo stesso (es. opposizioni all'esecuzione, agli atti esecutivi, ex art.619 cpc, ivi compresa la relativa fase cautelare, divisioni endo-esecutive), potrà essere prevista l'istituzione ovvero l'implementazione dell'Ufficio per il processo tramite l'assegnazione allo stesso di risorse diverse dagli addetti all'Ufficio per il processo - ed in particolare di g.o.p e tirocinanti, la cui attività non è destinata esclusivamente all'eliminazione dell'arretrato dei ruoli contenziosi.

§ 20. Gruppo di lavoro per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle buone prassi.

La precedente delibera del CSM dell'11.10.2017 ha delineato, nei suoi passaggi essenziali, una prassi operativa tratta direttamente da esperienze virtuose già in atto. Contestualmente è stato istituito l'Osservatorio per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle buone prassi, con compiti di ausilio sia per il CSM che per gli Uffici giudiziari, per uniformare le varie prassi in uso ed elaborare delle linee guida e monitorare l'andamento gestionale delle procedure esecutive immobiliari. Conclusa la prima fase del "progetto buone prassi" avviato dal C.S.M., in continuità con il lavoro svolto dall'Osservatorio permanente per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle buone prassi, con delibera del C.S.M. del 24.9.2020 è stato istituito il Gruppo di lavoro –Esecuzioni, coordinato dalla Struttura Tecnica dell'Organizzazione, i cui componenti, previo interpello, sono stati nominati con successiva delibera del 30.12.2020. Il Gruppo, in collaborazione con la Struttura Tecnica dell'Organizzazione, ha predisposto ulteriori modelli di provvedimenti e di verbali di udienza relativi a singole fasi delle procedure esecutive immobiliari (v. modelli allegati in calce) nell'ottica di una crescente efficienza e celerità delle stesse,

rispondendo all'esigenza di proseguire nel monitoraggio dell'applicazione delle linee guida e formulando ulteriori proposte mirate al superamento delle criticità riscontrate.

In particolare, è stato implementato, in conformità alle intervenute modifiche normative, il modello dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591bis c.p.c. creando un apposito verbale di udienza al fine di agevolare il giudice nella gestione della procedura.

Inoltre, sono stati elaborati i seguenti modelli: decreto di fissazione udienza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c. e relativo verbale di udienza con ordinanza di conversione; decreto di trasferimento del bene ex art. 586 c.p.c.; decreto di fissazione udienza per la formazione del progetto di distribuzione ex art. 596 c.p.c., prevedendo anche la possibilità di udienza "a trattazione scritta" in caso di mancate osservazioni al progetto previamente comunicato agli interessati; verbale di udienza per la formazione del progetto di distribuzione ex art. 596 c.p.c., distinguendo l'ipotesi di corretta o errata liquidazione dei compensi spettanti agli ausiliari, allegando il modello di calcolo dei compensi per l'esperto stimatore e per il custode giudiziario/delegato alle operazioni di vendita; provvedimenti relativi alla vendita di bene indiviso.

Tali modelli sono compresi negli allegati alla presente delibera

Tanto premesso, il Consiglio

delibera

- 1) di approvare le presenti linee guida funzionali alla diffusione di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari;
- 2) di disporre la trasmissione delle presenti linee guida alla Scuola Superiore della Magistratura per le eventuali iniziative formative di competenza;
- 3) di disporre la comunicazione delle presenti linee guida ai Presidenti di Tribunali ed ai Presidenti delle sezioni specializzate, perché ne curino, a loro volta, la diffusione tra i magistrati.

MODELLI

Elenco dei modelli già presenti in consolle del magistrato (autore CSM/CNF/MinGiustizia):

1. decreto proroga termine esperto stimatore e rinvio udienza 569 c.p.c.;
2. decreto di proroga del termine ex art. 567 c.p.c.;
3. decreto di richiesta integrazione documentale ex art. 567 c.p.c.;
4. decreto di dichiarazione di inefficacia del pignoramento ex art. 567 c.p.c.;
5. decreto di fissazione udienza di conversione ex art. 495 c.p.c. con modulo per la precisazione del credito;
6. decreto di trasferimento;
7. decreto di dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.;
8. decreto di fissazione udienza ex art. 596 c.p.c. in presenza di osservazioni;
9. decreto di fissazione udienza ex art. 596 c.p.c. a trattazione scritta;
10. decreto di fissazione udienza ex art. 596 c.p.c. dinanzi al G.E.;
11. decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. con allegati;
12. ordinanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c. in udienza ;
13. ordinanza di divisione ex art. 600 c.p.c. ;
14. verbale udienza ex art. 569 c.p.c.;
15. verbale udienza ex art. 569 c.p.c. con delega ex art. 591bis c.p.c. (vendita sincrona mista).

Elenco degli ulteriori modelli, che verranno a breve aggiunti in Consolle del Magistrato:

16. ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. immobile non abitato dal debitore (v. allegato a);
17. ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. immobile abitato dal debitore (v. allegato b);
18. disposizioni al custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione (v. allegato c);
19. informativa per il debitore (v. allegato d);
20. verbale udienza ex art. 569 cpc e vendita quota ex art. 600 cpc (v. allegato e).



\$\$UFFICIO_GIUDIZIARIO\$\$

\$\$SEZIONE\$\$

Il Giudice dell'esecuzione,
nella procedura esecutiva immobiliare n. \$\$numero_ruolo\$\$ / \$\$anno_ruolo\$\$ r.g.e., ha
emesso il seguente

ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO

- visti gli atti della procedura;
- rilevato che l'immobile pignorato risulta occupato da soggetto diverso dal debitore e/o comunque non è ascrivibile a casa di abitazione del debitore;
- considerato che, ex art. 560, VI comma, c.p.c., *“il giudice dell'esecuzione, sentiti il custode e il debitore, ordina la liberazione dell'immobile pignorato ... quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare”*;
- ritenuto che in caso di “immobile non abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare”, resti ferma la *ratio* dell'istituto della liberazione, ossia quello di essere “funzionale alla realizzazione dello scopo del processo, che è quello della soddisfazione dei crediti del precedente e degli intervenuti mediante la vendita del bene pignorato” (Cass. 3 aprile 2015, n. 6836);
- ritenuto che la liberazione dell'immobile assicuri una migliore conservazione dello stesso a cura del custode giudiziario ed una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed efficace svolgimento della procedura;
- considerato che la liberazione dell'immobile rende più probabile la vendita a prezzo di mercato, laddove lo stato di occupazione può determinare nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e, quindi, costituisce un disincentivo alla loro partecipazione alla gara;
- letta la relazione del custode e concessa al debitore ed al terzo occupante la facoltà di effettuare le rispettive deduzioni, all'esito delle quali non sono emerse circostanze contrarie o sfavorevoli all'emissione dell'ordine di liberazione;

- considerato, altresì, che, ai sensi del novellato art. 560, sesto comma c.p.c., “a richiesta dell’aggiudicatario, l’ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l’osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell’articolo 68. Quando nell’immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l’intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell’intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l’intimazione gli è notificata dal custode. Se l’asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell’esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione”;
- ritenuto che questa modalità attuativa vada seguita sia se vi è già stata aggiudicazione e richiesta dell’aggiudicatario, sia qualora, anche prima dell’aggiudicazione, si rinverano i presupposti per l’adozione dell’ordine di liberazione;

P.Q.M.

letto l’art. 560 c.p.c.,

ORDINA

al debitore/alla debitrice, nonché a qualunque terzo lo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, di consegnare immediatamente al custode, libero da persone e cose, l’immobile sito in ..., identificato nel relativo NCEU/NCT al foglio ..., particella ..., sub ...;

DISPONE

l’attuazione del presente ordine a cura del custode giudiziario, secondo le direttive allegate.

Si comunichi.

\$\$data_decisione\$\$

Il Giudice dell’esecuzione

\$\$nome_giudice\$\$ \$\$cognome_giudice\$\$



UFFICIO GIUDIZIARIO

SEZIONE

Il Giudice dell'esecuzione

nella procedura esecutiva immobiliare n. **numero_ruolo/anno_ruolo** r.g.e., ha emesso il seguente

ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO

- visti gli atti della procedura;
- rilevato che l'immobile pignorato risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare;
- considerato, da un lato, che ai sensi dell'art. 560, comma VIII, c.p.c. *“fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586”*; dall'altro lato, che ai sensi del sesto comma della citata disposizione, *“il giudice ordina, sentiti il custode ed il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico,.....”*;
- esaminate le risultanze dei sopralluoghi effettuati dagli ausiliari nominati;
- letta, in particolare, la relazione del custode, frutto quest'ultima proprio dell'attività di vigilanza e controllo che compete allo stesso in relazione al rispetto degli obblighi gravanti sul debitore e sul suo nucleo familiare;
- considerato che l'esecutato non ha osservato i propri obblighi in quanto:
 - non ha consentito l'accesso agli ausiliari del giudice;
 - non ha mantenuto l'immobile, rispetto alle condizioni riscontrate in sede di primo accesso, in uno stato di buona conservazione;
 - ha violato i seguenti obblighi posti a suo carico :.....;

- considerato che l'osservanza di detti obblighi costituisce, per espresso dettato legislativo, la condizione legittimante la permanenza del debitore e del suo nucleo familiare all'interno del cespite pignorato;
- ritenuto, quindi, che non sussistano più le condizioni per consentire al debitore e ai suoi familiari di permanere nell'immobile, in quanto la sua presenza è di intralcio al regolare svolgimento della procedura esecutiva;
- concessa al debitore la facoltà di effettuare le proprie deduzioni, all'esito delle quali non sono emerse circostanze contrarie o sfavorevoli all'emissione dell'ordine di liberazione;
- considerato, altresì, che, ai sensi del novellato art. 560, sesto comma c.p.c., *“a richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione”*;
- ritenuto che questa modalità attuativa vada seguita sia se vi è già stata aggiudicazione e richiesta dell'aggiudicatario, sia qualora, anche prima dell'aggiudicazione, si rinvercano i presupposti per l'adozione dell'ordine di liberazione;

P.Q.M.

letto l'art. 560 c.p.c.,

ORDINA

al debitore/alla debitrice di consegnare immediatamente al custode giudiziario, libero da persone e cose, l'immobile sito in ..., identificato nel relativo NCEU/NCT al foglio ..., particella ..., sub ...;

DISPONE

l'attuazione del presente ordine a cura del custode giudiziario, secondo le direttive allegate.

Si comunichi.

\$\$data_decisione\$\$

Il Giudice dell'esecuzione

\$\$nome_giudice\$\$ \$\$cognome_giudice\$\$

**Disposizioni al custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione
(ovvero dell'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento)**

TRIBUNALE DI

Il Giudice dell'esecuzione

- letto l'ordine di liberazione emesso il .../ovvero/visto il decreto di trasferimento emesso il ..., contenente l'ingiunzione di rilascio ai sensi degli art. 560 e 586, II comma, c.p.c.;

DISPONE

A) che **il custode**, ex art. 560 c.p.c., si attenga alle seguenti disposizioni :

- il custode giudiziario effettuerà l'accesso al bene al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire la liberazione entro il termine di 30 giorni dalla emissione dell'ordine di liberazione/decreto di trasferimento, previa comunicazione della data di accesso al debitore/terzo occupante; in particolare, il custode verificherà in sede di accesso l'esigenza di avvalersi di eventuali ausiliari che possano coadiuvarlo nell'attività di liberazione (ad esempio: fabbro; medico legale; servizi sociali; accalappiacani; medico veterinario) e la eventuale necessità di avvalersi della forza pubblica;

- il custode - in caso di istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, ex art. 560, sesto comma ultimo periodo, c.p.c. - provvederà all'attuazione dell'ingiunzione di rilascio non prima che siano decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla istanza stessa;

- il custode giudiziario programmerà le date ed il numero degli accessi e la presenza degli ausiliari e della forza pubblica in modo da assicurare che la liberazione abbia luogo in tempi ristretti;

- qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbano essere consegnati al custode o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode provvederà a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo e provvederà altresì ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale può riscontrarsi, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato);

- il custode darà atto dell'intimazione (contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione) nel verbale da lui redatto nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del custode al debitore esecutato od al terzo occupante; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col custode, il custode procederà – al minor costo possibile per la procedura – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestano ad avviso del custode un significativo valore economico, il custode provvederà alla loro vendita con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate (con previsione, in caso di mancata vendita, di smaltimento o distruzione);

B) che, letti gli artt. 560 e 68 c.p.c. e l'art. 14 Legge Ordinamento Giudiziario, **i rappresentanti della FORZA PUBBLICA** prestino assistenza e ausilio al custode giudiziario per le attività di liberazione dell'immobile pignorato e, per l'effetto,

DISPONE che:

- il custode giudiziario comunichi - in tempo utile - agli organi della forza pubblica competenti per territorio la necessità di intervento per la liberazione dell'immobile;

- gli agenti della forza pubblica siano presenti alla data e all'ora fissate (eventualmente concordate) e, su richiesta del custode giudiziario, provvedano a vincere le resistenze degli occupanti nonché, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile;

- gli agenti della forza pubblica, su richiesta del custode giudiziario, prestino altresì la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione;

C) che il custode giudiziario, letti gli artt. 560 e 68 c.p.c., si avvalga, quali **ausiliari**, dei soggetti di seguito indicati: fabbro; medico legale; servizi sociali; accalappiacani; medico veterinario e, per l'effetto,

DISPONE che:

- il medico legale verifichi, su eventuale richiesta del custode giudiziario, la necessità di ricovero delle persone occupanti l'immobile presso strutture sanitarie;

- i servizi sociali siano presenti, su eventuale richiesta del custode giudiziario, al momento delle operazioni di liberazione per l'adozione dei provvedimenti di propria competenza ai sensi dell'art. 403 cod. civ.;

- il medico veterinario verifichi, su eventuale richiesta del custode giudiziario, lo stato degli animali presenti nell'immobile e chiarisca la possibilità di smaltimento in caso di mancato asporto (vendita; macellazione; donazione; ecc.).

Il Giudice dell'esecuzione



TRIBUNALE ORDINARIO DI
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE
R.G.E.I. n.....G.E. DOTT.....

INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA

Informazioni di carattere generale

- I creditori hanno pignorato i beni immobili interessati, chiedendone la vendita forzata, allo scopo di soddisfare, con il relativo ricavato, i loro crediti nei suoi confronti.
- La procedura esecutiva immobiliare è risulta iscritta come indicato in epigrafe.
- Il giudice dell'esecuzione ha nominato suoi ausiliari lo scrivente quale custode giudiziario del compendio pignorato, nonché un esperto iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale ai fini della relativa stima.
- I predetti ausiliari, previo avviso, hanno provveduto a effettuare un sopralluogo presso il compendio pignorato.
- L'esperto, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione nel fascicolo dell'esecuzione.
- Il giudice dell'esecuzione ha fissato per il giorno ore l'udienza per l'esame della suddetta relazione, per ordinare la vendita del compendio pignorato nonché per i provvedimenti di cui all'art. 560 cpc.
- Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di, sito in
- La parte esecutata potrà continuare ad abitare nel compendio pignorato – unitamente al suo nucleo familiare – sino al decreto di trasferimento a condizione che consenta l'accesso al custode ed all'esperto stimatore nonché ai potenziali acquirenti, e provveda a tutelare adeguatamente l'immobile e le sue pertinenze, mantenendolo in buono stato di conservazione e rispetti gli obblighi sulla stessa incombenti (a solo titolo esemplificativo: deposito del rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni, etc.); in difetto il Giudice ne ordinerà la liberazione anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento.
- Per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione il giudice

dell'esecuzione ordinerà invece la liberazione dell'immobile pignorato, (anche in funzione della più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura), di regola con l'emissione dell'ordinanza di vendita.

- Avvenuta l'aggiudicazione la liberazione potrà essere richiesta dall'aggiudicatario, il quale – all'atto del pagamento del saldo prezzo potrà, altresì, fare istanza per l'attuazione del decreto di trasferimento a cura del custode – a spese della procedura - decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, emesso privo della apposita disciplina dell'attuazione ex art. 560 c.p.c. potrà essere eseguito esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
- Il provvedimento di liberazione dell'immobile e/ o l'ingiunzione di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento saranno attuati dal custode giudiziario, anche mediante l'ausilio della forza pubblica.
- L'occupante, in vista della liberazione dell'immobile e, comunque, quando ne verrà estromesso dovrà sgomberarlo di tutti i mobili e i documenti che contiene nel termine assegnato dal custode; in difetto gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.
- La parte esecutata ha ancora la possibilità di porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come già indicato nell'atto di precetto.
- Per intraprendere le predette procedure è necessaria l'assistenza di un legale.
- Ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, la parte esecutata può effettuare la conversione del pignoramento, cioè chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione.
- Tale istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per l'autorizzazione alla vendita o l'assegnazione dell'immobile pignorato. Nei procedimenti iniziati a partire dal 13 febbraio 2019, alla istanza dovrà unirsi il versamento di una somma pari ad 1/6 del credito del precedente e degli intervenuti, dedotti gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale. Il giudice potrà concedere una dilazione massima di 48 rate mensili per il saldo dell'ammontare dovuto. Nei procedimenti iniziati prima del 13 febbraio 2019 il versamento dovrà essere pari ad 1/5 e la dilazione non potrà eccedere le 36 rate mensili.
- La predetta istanza di conversione è inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia

autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.

- È in ogni caso conveniente saldare i creditori – o avanzare la predetta istanza – il più tempestivamente possibile in quanto, con il trascorrere del tempo, il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese di procedura (ad esempio, se l’istanza viene proposta prima che l’esperto stimatore rediga la perizia, potranno essere risparmiate le spese relative al compenso per il predetto ausiliario).
- Qualora la parte esecutata intenda definire transattivamente la propria posizione debitoria, la relativa trattativa, per i motivi sopra illustrati, è opportuno che sia avviata il più presto possibile con tutti i creditori che partecipano alla procedura, in quanto è sufficiente che anche uno solo di questi lo richieda perché l’immobile pignorato venga posto in vendita. La pendenza del pignoramento o la circostanza che sia già stata ordinata la vendita ovvero che si sia tenuto un qualche esperimento di vendita non impedisce, infatti, che la parte esecutata possa vendere il suo immobile e, con il relativo ricavato, soddisfare, anche a seguito di transazione, i creditori. In tal caso, questi, contestualmente all’incasso delle somme, presteranno assenso alla cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento. La soluzione di trovare un acquirente “privato” è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l’immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, questa spetta all’esecutato e tale parte sarà tanto maggiore quanto più alto sarà il prezzo di vendita del bene.
- In ogni caso, è previsto dall’art. 624 *bis* c.p.c. che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, la procedura, sentito il parere del debitore, può essere sospesa fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi. Tale sospensione può essere disposta una sola volta nel corso della procedura (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo sopraindicato) e, laddove sia già stata ordinata la vendita, la relativa istanza può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima della vendita con incanto. Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che sia stata eseguita la pubblicità per la vendita, le relative spese saranno maggiori. In ogni caso, per l’emissione del provvedimento di sospensione, è necessario il consenso di tutti i creditori, in quanto se anche un solo creditore munito di titolo esecutivo vi si opponga ovvero ne chieda, in qualsiasi momento, la revoca, la procedura esecutiva sarà destinata a proseguire.
- Qualora non lo abbia già fatto, a seguito dell’invito contenuto nell’atto di pignoramento, la parte esecutata deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell’esecuzione la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del tribunale presso il

quale pende l'esecuzione. In mancanza, tutti gli atti e gli avvisi diretti alla parte esecutata saranno comunicati presso la cancelleria. Da ciò consegue che, in assenza di elezione di domicilio, di tali avvisi la parte esecutata potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe proseguire e concludersi validamente nei suoi confronti senza che questa ne abbia avuto alcuna informazione.

- L'opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

Ruolo del custode giudiziario e doveri dell'occupante l'immobile

- Il giudice dell'esecuzione ha nominato un custode giudiziario del compendio pignorato.
- Il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi; dovrà effettuare accessi periodici almeno con cadenza trimestrale al fine di verificare lo stato del compendio ed il rispetto da parte dell'occupante degli obblighi sullo stesso incombenti;
- Tra i compiti del custode giudiziario vi è anche quello di informare la parte esecutata dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno.
- Si precisa che l'occupante dell'immobile ne è divenuto "mero detentore" e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.
- L'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile.
- Il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere e a consegnare al custode giudiziario il conto della gestione dell'immobile che si intende richiesta con la presente informativa.
- Il custode giudiziario è tenuto a riscuotere a partire dalla data del pignoramento i canoni e le indennità di occupazione. Gli eventuali conduttori, affittuari, nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare detti canoni e/o indennità secondo le seguenti modalità:
- L'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode giudiziario.
- Nei giorni preventivamente concordati con il custode giudiziario l'occupante deve essere presente presso l'immobile pignorato per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto accompagnati dal custode medesimo o da suo ausiliario.
- Al custode e al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione.
- La parte esecutata nel corso della procedura esecutiva deve provvedere al regolare pagamento

delle spese condominiali ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che devono essere, invece, acquisiti dalla procedura.

- In tutti i casi di violazione delle disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. il giudice potrà disporre la liberazione dell'immobile.
- Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorra tra questo ed il debitore.

INFORMATIVA PER GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI (NON ESECUTATI)

- Anche qualora la parte esecutata non sia l'esclusivo titolare del diritto reale sul bene oggetto di pignoramento e vi siano altri titolari che non siano obbligati verso i creditori, e sia stata pertanto pignorata solo la quota di spettanza dell'esecutato, il giudice dell'esecuzione può disporre la vendita forzata del diritto nella sua interezza allo scopo di soddisfare i creditori con il ricavato derivante dalla quota pignorata.
- Qualora i contitolari intendano chiedere la divisione del bene in natura o vedersi attribuire la quota della parte esecutata ex art. 720 c.c., è necessario che propongano apposita istanza al giudice dell'esecuzione. In tal caso si potrà procedere allo scioglimento della comunione dinanzi al medesimo giudice dell'esecuzione solo ove vi sia il consenso espresso di tutte le parti e degli interessati. La somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota del bene pignorata e quest'ultima verrà attribuita per intero ad uno o più dei contitolari, diversi dall'esecutato, che ne abbiano fatto richiesta e pagato il prezzo corrispondente.
- Altra possibile soluzione per conseguire il risultato di evitare la vendita dell'immobile è raggiungere un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.

* * *

Maggiori informazioni su tutto quanto sopra indicato potranno essere richieste al custode giudiziario.

Il custode giudiziario

Per ricevuta, ...

\$\$ufficio_giudiziario\$\$

\$\$sezione\$\$

VERBALE DI UDIENZA *EX* ART. 569 COD. PROC. CIV.

(VENDITA DELLA QUOTA *EX* ART.600 CPC)

Oggi Fare clic qui per immettere testo. innanzi al G.E. sono comparsi:

l'avv. \$\$nome_avvocato_creditore_procedente\$\$ \$\$cognome_avvocato_creditore_procedente\$\$
per il creditore procedente \$\$nome_creditore_procedente\$\$ \$\$cognome_creditore_procedente\$\$

l'avv. Fare clic qui per immettere testo. per il creditore intervenuto Fare clic qui per immettere
testo.

l'avv. Fare clic qui per immettere testo. per il creditore intervenuto Fare clic qui per immettere
testo.

l'avv. Fare clic qui per immettere testo. per il creditore intervenuto Fare clic qui per immettere
testo.

l'avv. Fare clic qui per immettere testo. per il creditore intervenuto Fare clic qui per immettere
testo.

l'avv. Fare clic qui per immettere testo. per il creditore intervenuto Fare clic qui per immettere
testo.

per il debitore \$\$nome_debitore\$\$ \$\$cognome_debitore\$\$

per il comproprietario Fare clic qui per immettere testo.

E' presente il Custode Giudiziario nominato \$\$nome_custode\$\$ \$\$cognome_custode\$\$

Vengono verificate le notifiche *ex art. 569 cod. proc. civ.* come segue:

<i>Destinatario</i>	<i>Costituito (si/no)</i>	<i>Data di notifica decreto fissazione udienza</i>	<i>Modalità di notifica decreto fissazione udienza (es. 140, a mani, ecc.)</i>
<i>Comproprietario/i nome</i>			

Non vi sono opposizioni agli atti esecutivi.

Il procuratore del creditore procedente dichiara di avere depositato telematicamente l'avviso di fissazione dell'udienza 569 cod. proc. civ. regolarmente notificato ai comproprietari e chiede la

vendita delegata dei beni pignorati e la pubblicazione degli avvisi, a norma dell'art. 490 cod. proc. civ., anche nelle forme della pubblicità commerciale secondo le condizioni di vendita del *Ufficio giudiziario*.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione in atti;
- vista l'istanza di vendita presentata nella presente procedura;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 cod. proc. civ., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;
- ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona mista (art. 22 DM 26.2.2015, n. 32)/sincrona telematica (art. 21, DM 26.2.2015, n. 32) secondo le condizioni di vendita attualmente vigenti presso *Ufficio giudiziario*, da ritenersi parte integrante della presente ordinanza, depositate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e pubblicate sul sito del *Ufficio giudiziario*;
- ritenuto che nel caso di specie non siano emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis cod. proc. civ., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato; visti gli artt. 569 e 591 bis cod. proc. civ.;
- Rilevato che il comproprietario ha offerto di acquistare la quota pignorata per il prezzo indicato dal perito ai sensi dell'art.568 cpc, versando relativa cauzione pari al 10 % dello stesso a mezzo assegno circolare...;
- Ritenute quindi soddisfatte le condizioni di cui all'art.600, 2° co., cpc per procedersi alla vendita della quota;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista [...] che vi provvederà, quale referente della procedura, presso [*il Ufficio giudiziario*] con gara tra gli offerenti in modalità [*sincrona mista/sincrona telematica, art. 22/21 d.m. n. 32/2015*];

NOMINA

gestore della vendita telematica [...] che vi provvederà a mezzo della sua piattaforma [...];

MANDA

la cancelleria per la comunicazione di copia del presente provvedimento al delegato non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica;

AUTORIZZA

il delegato all'accesso al fascicolo telematico della procedura;

DISPONE

la vendita dei beni pignorati innanzi al Delegato;

INDICA

il prezzo base e il prezzo dell'offerta minima comunque valida per la partecipazione alla gara degli offerenti e/o per l'eventuale aggiudicazione di ciascuno dei lotti di seguito indicati (salvo quanto disposto dall'art. 572 cod. proc. civ.):

LOTTO : [quota di...];

Prezzo base: € Fare clic qui per immettere testo.= (125% dell'offerta del comproprietario)

Offerta minima € Fare clic qui per immettere testo.= (offerta del comproprietario)

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro

Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro

Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

I beni immobili in vendita sono descritti nella relazione di stima depositata nel fascicolo dell'esecuzione, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La pubblicità, l'ammontare della cauzione e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" sopra menzionate.

CONTENUTO DELLA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il G.E.,

visti gli artt. 559 e 591 *bis* cod. proc. civ.;

DISPONE

che il professionista delegato alla vendita sia dotato dei seguenti poteri e provveda ai seguenti incumbenti:

A) Compiti e poteri in qualità di delegato alle operazioni di vendita:

ATTIVITA' RELATIVE ALLA VENDITA

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di

apprensione esecutiva, sulla base della documentazione tavolare depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili;
- 3) alla apertura di un conto corrente principale della procedura su indicazioni della Cancelleria (c.d. conto cauzione, ovvero conto dedicato alla gestione della procedura); sul medesimo conto il creditore procedente verserà, entro 10 giorni dalla comunicazione del codice IBAN da parte del delegato, il fondo spese nell'ammontare di € [...]; in caso di mancato versamento del fondo spese, il professionista delegato relazionerà immediatamente al giudice dell'esecuzione, il quale si riserverà di provvedere di conseguenza; in caso di esaurimento del fondo spese, il creditore procedente è tenuto a ricostituire il fondo spese a seconda delle istruzioni del delegato, nei limiti di € [...].

Il creditore procedente è tenuto altresì a versare le somme necessarie per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche pari a € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita in ogni esperimento di vendita; tale pagamento dovrà essere effettuato dal legale del creditore procedente, tramite accesso al portale P.S.T. (Portale Servizi Telematici), entro e non oltre 10 giorni dalla richiesta del professionista delegato che quantificherà l'importo da pagare in base al numero dei lotti posti in vendita, ed in ogni caso entro il termine di sessanta giorni prima dell'esperimento di vendita. Entro il predetto termine il legale del creditore procedente dovrà far pervenire al delegato alla vendita la ricevuta telematica del pagamento per consentire l'espletamento della pubblicità sul P.V.P..

Si avvisa che, nel caso di mancata effettuazione della pubblicità per l'omesso versamento da parte del creditore procedente di tale ulteriore fondo spese destinato esclusivamente alla pubblicità sul P.V.P., si procederà ai sensi dell'art. 631 *bis* cod. proc. civ. all'immediata dichiarazione di estinzione della procedura;

- 4) al deposito, entro il termine di 30 gg. dalla comunicazione della nomina a delegato della vendita, del rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e, successivamente, a cadenza semestrale (decorrente dalla data del deposito del primo rapporto) al deposito di un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte, ivi comprese quelle di custodia a lui affidate; tali rapporti dovranno essere redatti secondo le specifiche tecniche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 16 *bis*, comma 9 *sexies* d.l. 179/2012;
- 5) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 cod. proc. civ. e le istruzioni contenute nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" di cui sopra, come da

modello reperibile sul sito del ufficio giudiziario;

- 6) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 7) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, presso [...];
- 8) a dare avviso ai creditori della data, dell'ora e del luogo della vendita, con preavviso almeno di 40 giorni, nonché a notificare ai creditori iscritti e non intervenuti l'ordinanza di vendita, ai sensi dell'art. 569 ultimo comma cod. proc. civ.;
- 9) ad avvisare gli offerenti che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata), ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà, ex art. 560, sesto comma, c.p.c., di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva all'emissione del decreto di trasferimento le spese per la liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario;
- 10) ad effettuare la pubblicità obbligatoria sul P.V.P. (artt. 490, co. 1 e 631 bis cod. proc. civ.) e sui siti internet indicati nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" sopra richiamate (art. 490, co. 2 cod. proc. civ.), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi;
- 11) a ritirare presso la Cancelleria le buste depositate dagli offerenti (in caso di vendita sincrona mista) e a ricevere le offerte telematiche in seguito alle verifiche da parte del gestore ai sensi dell'art. 17 d.m. n. 32 del 2015;
- 12) ad esaminare le offerte pervenute e la congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 13) ad escludere le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza, indicandone i motivi in apposito verbale;
- 14) ad effettuare la gara ex art. 571 cod. proc. civ. e ss. nel giorno ed ora indicato qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, con partecipazione, sulla base dell'offerta più alta, degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente o per mezzo di

delegato o di procuratore legale ai sensi dell'art. 579 cod. proc. civ. come da indicazioni specifiche contenute nelle condizioni generali di vendita. Il professionista delegato alla vendita pronuncia l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso un/due minuto/i dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente);

- 15) a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso i dati riportati nel portale delle vendite telematiche e quelli immessi nel corso delle operazioni, depositando copia del verbale nel fascicolo dell'esecuzione; il verbale deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, cod. proc. civ.;
- 16) in caso di assenza di offerte, la quota verrà senz'altro aggiudicata al comproprietario... al prezzo offerto alla presente udienza;
- 17) a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 cod. proc. civ. e dell'art. 163 disp. att. cod. proc. civ., ove, nell'ipotesi di vendita di più lotti, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice ; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;
- 18) a disporre, al termine del compimento delle operazioni di vendita, la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti (in via analogica) non resisi aggiudicatari dei beni venduti, nonché a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti (in via telematica) non resisi aggiudicatari dei beni venduti, mediante bonifico sul conto corrente dal quale le cauzioni risultano inviate (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto GIUDICE per approvazione);
- 19) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 cod. proc. civ.;
- 20) a fissare, dopo l'aggiudicazione dell'ultimo lotto posto in vendita, e di concerto con il Giudice dell'esecuzione, l'udienza dinanzi a quest'ultimo per la decisione ex art. 512 cod. proc. civ. sulle eventuali controversie e contestazioni pervenute sul progetto di distribuzione e per la dichiarazione di esecutorietà del progetto, da comunicarsi contestualmente ai creditori presenti alla vendita;

ATTIVITA' SUCCESSIVE AL PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

- 21) a comunicare all'esperto stimatore l'avvenuta aggiudicazione del bene;
- 22) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo da versare sul "conto cauzione" (per la gestione della procedura), e delle spese nella misura forfettaria del 15% sul prezzo di aggiudicazione (la cui misura definitiva verrà calcolata dall'Agenzia delle Entrate) da versare sul "conto spese trasferimento" (per la gestione delle spese del decreto di trasferimento), che all'uopo aprirà, e le coordinate bancarie dei detti conti;
inoltre, il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo di cui all'art. 2 comma 7 del d.m. (Giustizia) 15 ottobre 2015, n. 227 a suo carico, che dovrà essere versato dall'aggiudicatario o assegnatario, contestualmente al versamento delle spese forfettarie del 15%, sul "conto spese trasferimento"; il delegato emette fattura all'aggiudicatario per l'importo corrisposto ed è autorizzato a prelevare il corrispondente importo dal "conto spese trasferimento" in acconto sul proprio compenso di cui dovrà dare atto nella istanza di liquidazione del compenso finale;
- 23) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, gli importi di cui al punto 20);
- 24) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 cod. proc. civ.;
- 25) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 cod. proc. civ. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 cod. proc. civ. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- 26) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 27) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 d. lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 28) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (previa nuova verifica delle trascrizioni e

iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (cfr. 586 cod. proc. civ.), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Dovrà allegare le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. in ordine ai profili di tassazione del trasferimento); attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

- 29) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2, n. 5 cod. proc. civ.;
- 30) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- 31) a procedere senza ritardo alla formale consegna del bene all'aggiudicatario, anche ove il bene sia legittimamente occupato da terzi (es. contratto di locazione opponibile; diritto d'abitazione opponibile, o altro);
- 32) a procedere ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ. ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 33) a richiedere tempestivamente e comunque entro 15 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito;
- 34) a richiedere ai rispettivi Uffici la trascrizione del decreto di trasferimento, la voltura catastale e la liquidazione delle imposte e tasse conseguenti alla vendita;
- 35) al pagamento delle imposte e delle tasse di cui al punto 38);

FORMAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

- 36) a comunicare ai creditori non presenti alla vendita ed al debitore esecutato la data dell'udienza dinanzi al G.E. per la decisione ex art. 512 cod. proc. civ. sulle eventuali controversie e contestazioni pervenute sul progetto di distribuzione e per la dichiarazione di esecutorietà del progetto e ad invitare tutti i creditori a depositare note di precisazione del credito e le coordinate bancarie, da indicare sull'apposito modulo, entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 37) a formare entro 30 giorni dalla liquidazione delle competenze e dalla liquidazione delle imposte sul decreto di trasferimento, comunicata dalla cancelleria delle esecuzioni Immobiliari ai delegati, un progetto di distribuzione;
- 38) ad inviare ai creditori a mezzo pec ed a comunicare al debitore esecutato il progetto di distribuzione con l'invito a far pervenire al delegato le eventuali osservazioni o contestazioni, almeno 15 giorni prima dell'udienza;
- 39) a depositare il progetto di distribuzione nel fascicolo elettronico della procedura, almeno 5 giorni prima della data dell'udienza. Il delegato dovrà dare atto della intervenuta approvazione, anche per silenzio assenso, dei creditori e depositare le eventuali osservazioni e contestazioni pervenute che non siano state previamente definite, unitamente ad una propria relazione nella quale prenderà posizione motivata sulle medesime; in caso di contestazioni il delegato dovrà essere presente all'udienza per fornire al G.E. eventuali chiarimenti sul progetto;
- 40) una volta dichiarato esecutivo il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;
- 41) a depositare il rapporto riepilogativo finale, in cui dovrà relazionare sulle attività svolte dopo l'ultimo rapporto riepilogativo semestrale e, in particolare, sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti e, quindi, a depositare il rapporto riepilogativo finale;
- 42) ad effettuare presso il proprio studio tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita (fatta eccezione per il deposito delle offerte e la vendita del bene), che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. dell'esecuzione. Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Il delegato potrà farsi sostituire in via del tutto eccezionale da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. cod. proc. civ. (fatto salvo per le mere attività materiali e

contabili).

La visita degli immobili con gli interessati dovrà essere effettuata dal delegato, o in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto all'albo dei delegati.

Il professionista delegato avrà cura di tutelare la privacy dei soggetti terzi che a qualsiasi titolo hanno contatto con il delegato.

Il Giudice

\$\$nome_giudice\$\$ \$\$cognome_giudice\$\$



TRIBUNALE DI

Milano

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

N. Procedura	xxx/2021		
Creditore Procedente	Tizio		
Debitore	Caio		
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	300.000,00

Beni sottoposti a pignoramento (dati catastali); pertinenze con dati autonomi

Dati catastali	Proprietà	Provenienza del bene (da controllare in caso di eredità)	Controllo gravami	Convenzioni edilizie L. n. 178/2020
xxx	c_ordinaria	no	no	no
xy	c_legale	si	si	no
	piena	no	no	no
	piena	no	no	no
	piena	no	no	no
	piena	no	no	no

COMUNIONE ORDINARIA - VERIFICA EX ART. 599 CPC

COMUNIONE LEGALE : pignorate tutte le quote?

no

IMPROCEDIBILE

VERIFICA ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA (serve atto di disposizione del bene ereditario: vendita o ipoteca volontaria)

VERIFICARE GRAVAMI

Pignoramento

R.P.

Annotaz./trascriz.			di data	
Atti opponibili?	si	Quali?		
Notifica al debitore?	si	modalità	143 c.p.c. + certificato di residenza	
		Data di notifica (497 c.p.c.)		
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		

Iscrizione a ruolo

Data deposito nota iscriz.

04/09/2017

Scadenza in festivo?

si

titolo esecutivo

si

Documentazione depositata

precetto

si

atto di pignoramento

si

INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.

nota di trascrizione

si

attestazione conformità della documentazione da parte del legale

si

Istanza di vendita

Scadenza in festivo?

no

Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)

04/05/2017

INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.

Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.

Data dep. documentazione

03/07/2017

Scadenza in festivo?

no

Ottenuta proroga del termine?

no

Numero immobili pignorati

2

Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)

no

N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i

2

N. estratto/i catastale/i depositato/i

2

Nome

(si/no)

Notifica ex art. 498 c.p.c.

no

no

		no
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome	(si/no)
		no
		no
		no
Annotazione altri pignoramenti	Nome	