

## LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### SPUNTI OPERATIVI (bozza in fase di revisione)

#### ADEMPIMENTI DEL DELEGATO

#### AVVISO DI VENDITA

**LA NORMATIVA** art dal 501 al 508 e art dal 567 al 591-ter c.p.c.<sup>31</sup>

Il professionista delegato deve predisporre l'avviso di vendita<sup>32</sup> che deve avere i medesimi contenuti dell'ordinanza emessa dal G.E quindi:

- data, ora e luogo della vendita; divisione per lotti dei beni da vendere; prezzo base e relativo rilancio minimo,
- modalità e tempi di presentazione delle offerte, sia per la vendita senza incanto che per l'eventuale incanto;
- misura, modalità e termini per la presentazione della cauzione; modalità e termini per il versamento di un fondo spese; modalità e termini per il pagamento del saldo prezzo (che saranno diversi a seconda che vi siano creditori fondiari o meno);
- modalità di pubblicità commerciale; riferimenti precisi per i contatti con il professionista delegato;

Poiché destinato ai possibili futuri acquirenti, il delegato riporterà in esso una breve descrizione del cespite pignorato, lo stato di occupazione del medesimo, la presenza di abusi sanabili o non. Redatto l'avviso, il delegato provvederà a comunicarlo, insieme all'ordinanza di vendita emessa dal G.E, al creditore procedente, agli intervenuti ed al debitore. Se il debitore è domiciliato in cancelleria si ritiene non occorra tale comunicazione o comunque sia data per effettuata con il deposito del medesimo avviso nel fascicolo presente in cancelleria. Se ci sono creditori iscritti ma non intervenuti si ritiene che la comunicazione dell'avviso di vendita debba essere fatta con notifica.

---

<sup>31</sup> [art dal 501 al 508 e art dal 567 al 591-ter](#)

<sup>32</sup> [avviso di vendita](#)

## LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### SPUNTI OPERATIVI (bozza in fase di revisione)

#### ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il delegato deve predisporre gli adempimenti pubblicitari ordinati nella propria ordinanza dal G.E.

In particolare, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita deve preparare la documentazione- ordinanza + avviso- per l'affissione all'Albo del Tribunale; il delegato si dovrà recare presso l'Ufficio notificazione atti presso gli Ufficiali Giudiziari con due copie firmate in originale pagando in contanti circa €4,50 per ogni avviso di vendita (sarà possibile avere copia dell'avviso affisso trascorsi sette giorni);

Per gli altri adempimenti pubblicitari richiesti, il delegato verrà contattato con congruo anticipo dal gestore della pubblicità incaricato dal Tribunale.

A tale soggetto il delegato dovrà fornire tutta la documentazione necessaria alla predisposizione della pubblicità ed in particolare dovrà inviare:

- copia ordinanza di vendita;
- copia avviso di vendita;
- copia perizia;
- planimetrie e foto- e specifico modulo <sup>33</sup>compilato con i dati della procedura per la fatturazione delle spese di pubblicità.

In base ai dati forniti dal delegato, la società di gestione della pubblicità provvederà a redigere l'inserzione, che preventivamente alla pubblicazione sui quotidiani locali, riviste specializzate e sito internet, verrà rinviata al delegato medesimo per un ulteriore controllo dell'esattezza del testo redatto.

#### VISITA DELL'IMMOBILE<sup>34</sup>

- a) Il custode giudiziario, quando riceve la telefonata di persona interessata, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste

---

<sup>33</sup> [-modulo di richiesta di pubblicazione-](#),

<sup>34</sup> [Verbale visita immobile](#)

## LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### SPUNTI OPERATIVI (bozza in fase di revisione)

sull'immobile. A tal fine è quindi essenziale che il custode abbia già letto attentamente la perizia di stima, abbia acquisito informazioni sull'importo annuo delle spese condominiali nonché sull'ammontare di quelle arretrate per le quali l'acquirente potrà essere chiamato a rispondere in solido. La persona che risponde al telefono (anche se trattasi del collaboratore del professionista) deve essere in grado di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie e in particolare deve saper precisare che:

- non è previsto un atto notarile;
  - che le ipoteche e i pignoramenti sono tutti cancellati a spese del Tribunale e quindi chi compra all'asta acquista un bene libero da oneri;
  - che all'atto dell'aggiudicazione il Giudice ordina l'immediata liberazione dell'immobile (o indicherà, se opponibile, la data di scadenza del contratto);
  - che è possibile ottenere un mutuo bancario a condizioni agevolate; ecc..
- b) Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro: quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario, a orari differenziati. **Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie.** Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornire i loro nomi.

In occasione delle visite il custode deve essere in grado di dare a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e/o una fotocopia della planimetria e dell'avviso di vendita.

Il custode inoltre fornisce agli interessati tutte le informazioni necessarie al funzionamento delle vendite giudiziarie fornendo, eventualmente, fac-simile di prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto<sup>35</sup>.

---

<sup>35</sup> [offerta di acquisto soggetto privato](#)

[offerta di acquisto soggetto società](#)

#### **ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI ALLA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO.**

Le modalità di partecipazione alla vendita senza incanto devono essere dettagliatamente descritte nell'avviso di vendita<sup>36</sup> redatto dal delegato.

In particolare:

FORMA E CONTENUTO DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE: la domanda di partecipazione alla vendita senza incanto deve pervenire al delegato in busta chiusa. L'offerente deve averla già predisposta, in bollo da € 14,62, con tutti i dati richiesti ed elencati nell'avviso di vendita e con gli specifici allegati.( Nella bozza di domanda di partecipazione alla vendita, che il CD avrà cura di mettere a disposizione degli interessati, dovrà essere inserita la seguente dizione:“ Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., il sottoscritto, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze”.)

Sulla busta deve essere indicato il nominativo di chi consegna la busta, che può essere persona diversa dall'offerente, il giorno fissato per la vendita e il nome del delegato alla vendita. Nessun'altra informazione è richiesta, men che meno l'indicazione dell'immobile a cui si riferisce l'offerta. Il delegato rilascerà ricevuta di presentazione dell'offerta su cui indicherà il nome del presentante, il giorno e l'ora di ricevimento. Le buste si aprono solo in sede di udienza di vendita.

IL LUOGO DOVE DEPOSITARE L'OFFERTA. In genere le offerte vengono depositate presso lo studio del professionista delegato che, in tal caso, funziona come una cancelleria. Al futuro offerente verrà chiesto di depositare la propria domanda di partecipazione all'asta previo appuntamento con il professionista e rigorosamente entro le ore 12.00 del giorno precedente la data dell'incanto. Tutte le

---

<sup>36</sup> [verbale vendita senza incanto](#)

## LE ESECUCIONI IMMOBILIARI

### SPUNTI OPERATIVI (bozza in fase di revisione)

offerte pervenute successivamente tale termine non sono da considerarsi valide.

LA CAUZIONE: l'offerente deve allegare all'offerta in busta chiusa un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare pari al 10% del prezzo che intende offrire, che non può essere inferiore al prezzo base d'asta.

SPESE. L'avviso di vendita può prevedere anche il versamento, sempre a mezzo di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva immobiliare, di una somma a titolo di anticipo spese a carico dell'eventuale aggiudicatario.

L'offerta può essere fatta anche per persona da nominare. Solo un avvocato può formulare tale tipo di offerta ed entro tre giorni dall'aggiudicazione si deve depositare in cancelleria la dichiarazione di nomina.

### **ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI ALLA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA CON INCANTO**

Per partecipare alla vendita con incanto, la domanda di partecipazione, dai medesimi contenuti ed allegati richiesti per quella senza incanto, viene fatta in busta aperta. La cauzione richiesta è pari al 10% del prezzo base (e non del prezzo offerto in quanto in detta proposta non offre nulla).

Anche nell'eventualità di un solo partecipante alla vendita con incanto, questi si aggiudicherà il bene al prezzo base aumentato di almeno un rilancio.

Il luogo di deposito dell'offerta è in genere il medesimo di quello previsto per la vendita senza incanto (quindi presso il delegato).

## LA CUSTODIA E LA DELEGA ALLA VENDITA