

VADEMECUM DELEGA ALLA VENDITA IMMOBILIARE

Check list per il Delegato

RGE n. _____

PARTI

Creditore procedente: _____

Debitore/i esecutato/i: _____

Terzo proprietario esecutato: _____ (datore di ipoteca da fondiario? SI NO)

INCOMPATIBILITA'

Verificare se vi sono motivi di incompatibilità con l'incarico ricevuto e comunicarlo al G.E.

ATTI

Titolo esecutivo:

- Procura alle liti corretta? SI NO

- Notificato nei termini? SI NO

- Notifica perfezionata? SI NO

- Data di notifica: _____

- Esecutorietà? SI NO

- Importo precetto: € _____

Atto di pignoramento:

- Procura alle liti corretta per l'esecuzione? SI NO

- Documentazione relativa alla legittimazione attiva (v. cessione del credito)? SI NO

- Notifica perfezionata? SI NO

o SI

Data di perfezionamento notifica: _____

(in caso di più destinatari considerare **la più recente**)

o NO

Se non perfezionata Inefficacia pignoramento SI NO

- Immobili individuati correttamente? (Comune ove ubicato, natura immobile, foglio, mappale, subalterno) SI NO

- Diritti individuati correttamente? SI NO

o piena proprietà

o quota di proprietà (tutti i comproprietari esecutati)

o quota di proprietà (comproprietari non esecutati)

o nuda proprietà

o usufrutto

o **comunione legale → notifica ad entrambi i coniugi + trascrizione + documentazione ipocatastale**

o Opposizione entro l'udienza di comparizione? SI NO

Iscrizione a ruolo:

- Data di iscrizione: _____

- Termine 15 gg dal timbro rispettato? SI NO

- Depositati titolo, precetto, pignoramento? SI NO

- Attestazione di conformità della documentazione da parte del legale? SI NO
 - o NO
- Inefficacia ex art. 557 cpc SI NO

Trascrizione del pignoramento:

- Effettuata correttamente? SI NO
- Data di trascrizione: _____
- (controllare in caso di comunione legale dei beni)
- Data deposito nota di trascrizione: _____

Istanza di vendita:

- Data di deposito: _____
- Entro il termine di 45 gg dalla notifica del pignoramento? SI NO
 - o NO
- Inefficacia ex art. 497 cpc SI NO

Certificazione ipocatastale ex art. 567 cpc

- Data di deposito: _____
- Entro il termine di 45 gg dalla notifica del pignoramento? SI NO
 - o NO
- Inefficacia ex art. 567 c.p.c. SI NO
- Corretta titolarità dei beni in capo al debitore? SI NO
 - o **Se no, informare subito il G.E.**
- Rispondenza tra diritti reali pignorati e reale consistenza degli stessi? SI NO
 - o **Se no, informare subito il G.E.**
- Certificazione completa? SI NO
 - o NO
- Documenti/dati mancanti:
 1. _____
 2. _____
 3. _____
 4. _____
- Comunicato al creditore procedente? SI NO
- Assegnato termine per integrare al _____
- Integrazione depositata? SI NO
 - o SI
- Data di deposito: _____
- o NO
- Inefficacia ex art. 567 cpc SI NO
- Richiesta proroga dal creditore procedente? SI NO
- Concessa proroga? SI NO
- Nuovo termine assegnato: _____
- Data di deposito: _____ Inefficacia ex art. 567 cpc SI NO

- Dati catastali attuali corretti SI NO
- Intestazione attuale dei beni SI NO
- Diritti oggetto del pignoramento SI NO
- Storia catastale dei beni nel ventennio SI NO
- Storia delle formalità nel ventennio precedente SI NO
- Indicazione dei comproprietari? SI NO

In caso di pignoramento di quota, richiedere documentazione ipocatastale/certificazione sostitutiva anche per i comproprietari non eseguiti

In caso di bene in comunione legale, indicate le formalità di entrambi? SI NO

Accettazioni di eredità mancanti nel ventennio? SI NO

o SI

Accettazioni mancanti:

1. _____

2. _____

3. _____

Comunicato al G.E.? SI NO

Comunicato al creditore procedente? SI NO

- Rinvia udienza per regolarizzare le trascrizioni ex art. 2650 c.c.? SI NO

o SI

Rinvia udienza al: _____

- Termine al procedente per introdurre il giudizio utile alla regolarizzazione? SI NO

o SI

Termine al: _____

Giudizio introdotto nei termini? SI NO

o SI

Garantita la continuità delle trascrizioni nei termini assegnati? SI NO

Disposta la vendita in data _____

o NO

Inefficacia del pignoramento ex art. 2650 c.c. SI NO

Iscrizioni ipotecarie nel ventennio:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

Altre formalità nel ventennio:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

Trascrizione del pignoramento? SI NO

- Inefficacia ex art. 557 cpc SI NO

Formalità NON OPPONIBILI al pignoramento:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

Formalità OPPONIBILI al pignoramento:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

Avviso ex art. 498 cpc

Termine entro cui notificare: _____ (prima dell'udienza ex art. 569)

Soggetti da notificare:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Avvisi regolarmente notificati? SI NO

☐ SI

Depositate nel fascicolo? SI NO

Data del deposito: _____

☐ NO

Notifiche mancanti:

Comunicato al G.E.? SI NO

Comunicato al precedente? SI NO

Termine per integrare le notifiche? SI NO al: _____

Creditori iscritti intervenuti:

1. _____ in data _____
2. _____ in data _____
3. _____ in data _____
4. _____ in data _____

Avviso ex art. 599 cpc

Termine entro cui notificare: _____ (entro udienza 600 c.p.c.)

Soggetti da notificare:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Avvisi regolarmente notificati? SI NO

☐ SI

Depositate nel fascicolo? SI NO

Data del deposito: _____

☐ NO

Notifiche mancanti:

Comunicato al G.E.? SI NO

Comunicato al precedente? SI NO

Termine per integrare le notifiche? SI NO al: _____

Comproprietari intervenuti:

1. _____ in data _____
2. _____ in data _____
3. _____ in data _____
4. _____ in data _____

Disposto il giudizio divisorio? SI NO

Data udienza comparizione del giudizio divisorio: _____

Beni divisibili? SI NO

Ordinanza art. 569 co I cpc

Esperto stimatore nominato: _____

Contatti: _____

Custode nominato: _____

Contatti: _____

Termine versamento a cura del procedente: _____

Versamento tempestivo? SI NO

o SI

Data udienza comparizione parti: _____

o NO

Concesso ulteriore termine per versamento? SI NO al: _____

Versamento effettuato nei nuovi termini? SI NO

o NO

Comunicato al G.E.? SI NO

Estinzione procedura ? SI NO

Perizia di stima

Termine deposito perizia: _____

Perizia depositata in data: _____

Richiesta proroga deposito perizia? SI NO

o SI

Concesso? SI NO al: _____

Perizia depositata in data: _____

Indicazione corretta delle formalità?

- Se no, comunicare prima al perito e se non vi è accordo interpellare il G.E.

Certificazione di destinazione urbanistica/corretta (art. 18 L. 47/85)? SI NO

- Se no, comunicare prima al perito e se non vi è accordo interpellare il G.E.

Divisione in lotti opportuna? SI NO

- Se vi sono osservazioni comunicarle prima al perito e se non vi è accordo interpellare il G.E.

Vi sono incongruenze nella identificazione catastale degli immobili?

- Se sì, comunicare prima al perito e se non vi è accordo interpellare il G.E.

Regolarità della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'art. 13 (art. 17 L. 47/85)? SI NO

In caso di sanatoria edilizia straordinaria, sono presenti gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (art. 40 L. 47/85)? SI NO

(Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.)

Perizia completa di tutti i dati di cui alla certificazione? SI NO

o NO

Eventuali elementi mancanti:

Comunicato al G.E. cosa manca (prima interpellare il perito)? SI NO

Richiesta integrazione perizia? SI NO

Termine per integrazione al: _____

Data deposito integrazione: _____

Osservazioni alla perizia? SI NO

o SI

Osservazioni depositate da:

_____ in data _____
_____ in data _____

Ordinanza di vendita

Data ricezione ordinanza: _____

Termine 30 gg primo rapporto riepilogativo: _____ (modello predisposto dal G.E.)

- Contenuto del rapporto riepilogativo:

allegare estratto conto procedura

controlli effettuati

attività svolte

Depositato? SI NO

Nominato gestore vendita telematica: _____

Contatti: _____

IBAN c/c procedura: _____

Filiale c/c procedura: _____

Contatti: _____

- Trasmessa copia della Delega alla filiale (con docc. identità)? SI NO

Termine 60 gg per redazione avviso di vendita: _____ (modello)

Pubblicato avviso sul PCT? SI NO

Avvisato IVG della pubblicazione dell'avviso? SI NO

Data primo esperimento di vendita: _____

Data termine presentazione offerte di acquisto: _____

Modalità di svolgimento: _____

Prezzo base € _____

Offerta minima € _____

Valore minimo cauzione € _____

Termine per l'accredito della cauzione: _____

Disposta pubblicità immobiliare a cura dell'IVG nei termini? SI NO

Controllo Sezioni Unite n. 9479/2023 (da operare sino all'aggiudicazione)

Vi sono creditori costituiti che vantano decreto ingiuntivo non opposto quale titolo esecutivo?

SI NO

Il decreto ingiuntivo pare emesso nei confronti di consumatore? SI NO

- In caso positivo o di dubbio, segnalare tempestivamente al G.E. (comunque prima di procedere all'apertura delle buste)

IN CASO DI OPPOSIZIONE: verificare la data di fissazione dell'udienza e monitorare eventuale emissione di provvedimento di sospensione dell'esecuzione (che comunque viene notificato al delegato). In difetto, proseguire nell'attività.

Ordine di liberazione:

- o **debitore residente/occupante il bene pignorato**
Il bene viene venduto libero ma il debitore ha diritto di rimanere nell'immobile sino al decreto di trasferimento
- o **terzo occupante senza titolo il bene pignorato**
Il bene viene venduto libero ed il terzo deve liberare l'immobile con ordine di liberazione del GE
- o **debitore residente/occupante ha compiuto atti di cui all'art. 560 co III cpc**
Il GE può emettere l'ordine di liberazione anche prima del decreto di trasferimento (ostacola le visite, non mantiene/tutela adeguatamente il bene per dolo o colpa, viola altri obblighi posti a suo carico)

1° esperimento di vendita – **compilare verbale**

- **IL GIORNO PRIMA/LA MATTINA STESSA CONTROLLARE SE L'ESECUZIONE E' STATA SOSPESA O ESTINTA**

- **LA MATTINA STESSA CONTROLLARE IL CONTO INTESTATO ALLA PROCEDURA**

Istanza di assegnazione ex art. 588 cpc? SI NO

o SI

(Vd. Istruzioni in caso di istanza di assegnazione)

Prezzo base € _____

Offerta minima € _____

Valore minimo cauzione € _____

Termine per l'accredito della cauzione: _____

Rilancio minimo € _____

Esito asta:

o **ASTA DESERTA**

con rinvio al _____ (termine tra. 60 gg e 90 gg)

nuovo prezzo base € _____

nuova offerta minima € _____

o **AGGIUDICAZIONE**

a favore di _____ per € _____

termine versamento saldo prezzo al _____

Restituire cauzione entro il _____ (5 gg) a:

_____	per € _____
_____	per € _____
_____	per € _____
_____	per € _____

Comunicata aggiudicazione allo stimatore?

Termine deposito verbale asta (2 gg): _____

Depositata copia del verbale sul pct? SI NO

Termine rapporto riepilogativo (10 gg): _____

Depositato rapporto riepilogativo? SI NO (*modello fornito dal G.E.*)

Contenuto del rapporto:

allegare estratto conto procedura

attività svolte

vendite effettuate ed esito

prezzo base/offerta minima

eventuale rinvio

eventuale decadenza dell'aggiudicatario

decreti di trasferimento emessi

eventuali riparti parziali

In caso di più lotti di vendita: interrompere le successive operazioni di vendita ex art. 504 c.p.c. e art. 163 disp. att. c.p.c. se si ritiene già soddisfatto il credito (procedente e intervenuto) e le spese di procedura, dandone comunicazione al G.E.

2° esperimento di vendita- compilare verbale

- IL GIORNO PRIMA/LA MATTINA STESSA CONTROLLARE SE L'ESECUZIONE E' STATA SOSPESA O ESTINTA

- LA MATTINA STESSA CONTROLLAR EIL CONTO INTESTATO ALL A PROCEDURA

Istanza di assegnazione ex art. 588 cpc? SI NO

o SI

Vd. Istruzioni in caso di istanza di assegnazione

Prezzo base € _____

Offerta minima € _____

Valore minimo cauzione € _____

Termine per l'accredito della cauzione: _____

Rilancio minimo € _____

Esito asta:

o ASTA DESERTA

con rinvio al _____ (termine tra. 60 gg e 90 gg)

nuovo prezzo base € _____

nuova offerta minima € _____

Comunicato esito al gestore della vendita? SI NO

Comunicato al Custode? SI NO

Comunicato al Perito? SI NO

o AGGIUDICAZIONE

a favore di _____ per € _____

termine versamento saldo prezzo al _____

Restituire cauzione entro il _____ (5 gg) a:

_____ per € _____

_____ per € _____

_____ per € _____

_____ per € _____

Comunicato al Perito? SI NO

Termine deposito verbale d'asta (2 gg): _____

Depositata copia del verbale sul pct? SI NO

Termine deposito rapporto riepilogativo (10gg): _____

Depositato rapporto riepilogativo sul pct? SI NO (*modello fornito dal G.E.*)

Contenuto del rapporto:

allegare estratto conto procedura

attività svolte

vendite effettuate ed esito

prezzo base/offerta minima

eventuale rinvio

eventuale decadenza dell'aggiudicatario

decreti di trasferimento emessi

eventuali riparti parziali

In caso di più lotti di vendita: interrompere le successive operazioni di vendita ex art. 504 c.p.c. e art. 163 disp. att. c.p.c. se si ritiene già soddisfatto il credito (procedente e intervenuto) e le spese di procedura, dandone comunicazione al G.E.

3° esperimento di vendita– compilare verbale

- IL GIORNO PRIMA/LA MATTINA STESSA CONTROLLARE SE L'ESECUZIONE E' STATA SOSPESA O ESTINTA

- LA MATTINA STESSA CONTROLLARE IL CONTO INTESTATO ALL'APROCEDURA

Istanza di assegnazione ex art. 588 cpc? SI NO

o SI

Vd. Istruzioni in caso di istanza di assegnazione

Prezzo base € _____

Offerta minima € _____

Valore minimo cauzione € _____

Termine per l'accredito della cauzione: _____

Rilancio minimo € _____

Esito asta:

o **ASTA DESERTA**

rimessi gli atti al G.E. in data: _____

Comunicato esito al gestore della vendita? SI NO

Comunicato al Custode? SI NO

Comunicato al Perito? SI NO

Udienza di comparizione parti davanti al G.E.: _____

Disposti nuovi esperimenti di vendita? SI NO

Nuovo termine per versamento € 3.200? SI NO

Nuovo termine al _____

Data nuovo versamento: _____

Estinta la procedura? SI NO

o **AGGIUDICAZIONE**

a favore di _____ per € _____

termine versamento saldo prezzo al _____

Restituire cauzione entro il _____ (5 gg) a:

_____ per € _____

_____ per € _____

_____ per € _____

_____ per € _____

Comunicato al Perito? SI NO

Termine deposito verbale asta (2 gg): _____

Depositata copia del verbale sul pct? SI NO

Termine deposito rapporto riepilogativo (10 gg): _____

Depositato rapporto riepilogativo? SI NO (*modello fornito dal G.E.*)

Contenuto del rapporto:

- allegare estratto conto procedura
- attività svolte
- vendite effettuate ed esito
- prezzo base/offerta minima
- eventuale rinvio
- eventuale decadenza dell'aggiudicatario
- decreti di trasferimento emessi
- eventuali riparti parziali

In caso di più lotti di vendita: interrompere le successive operazioni di vendita ex art. 504 c.p.c. e art. 163 disp. att. c.p.c. se si ritiene già soddisfatto il credito (precedente e intervenuto) e le spese di procedura, dandone comunicazione al G.E.

In caso di aggiudicazione del bene:

Nome aggiudicatario: _____ Contatti: _____

Termine 10 gg per comunicazione all'aggiudicatario: _____

- o (oneri fiscali/tributari; metà compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà; spese generali; spese per formalità e voltura catastale; detratto l'importo della cauzione già versata)

Regime fiscale a cui è assoggettata la vendita: _____

L'aggiudicatario ha chiesto di essere nominato custode? SI NO

- o Opportuno/possibile? SI NO (*coordinarsi con IVG*)

Termine per versare il saldo prezzo: _____

L'aggiudicatario ha saldato nei termini? SI NO

o NO

Informare il G.E. affinché quest'ultimo dichiari l'aggiudicatario decaduto dalla possibilità di acquistare il bene, con perdita della cauzione versata, nonché disponga la comparizione delle parti davanti a se' per la fissazione di un nuovo esperimento di vendita

Emessa ordinanza? SI NO

Importo cauzione trattenuta dalla procedura € _____

Udienza di comparizione: _____

Fissato nuovo esperimento di vendita al _____

o SI

Informare il G.E. affinché venga nominato il Delegato al riparto del ricavato
Preparare il decreto di trasferimento (*come da linee guida*) e trasmetterlo al G.E.

L'aggiudicatario ha depositato contabile? SI NO

L'aggiudicatario ha depositato la dichiarazione art. 22 D.Lgs. 231/2007? SI NO

Verificata la dichiarazione ex art. 22? SI NO

L'aggiudicatario acquista con mutuo ipotecario? SI NO

L'aggiudicatario chiede l'assunzione del debito ipotecario in luogo del versamento del prezzo? (art. 508 cpc) SI NO

Decreto di trasferimento

Predisporre la bozza (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile) e trasmetterla al G.E.

- Se l'immobile viene acquistato con finanziamento con versamento diretto delle somme a favore della procedura, e la garanzia di primo grado viene iscritta sul bene, occorre specificarlo
- Deve contenere l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile
- Deve allegarsi:
 - Certificato di destinazione urbanistica
 - Liquidazione delle imposte e delle spese necessarie per la registrazione e trascrizione del decreto
 - Liquidazione delle imposte e delle spese necessarie alla cancellazione dei gravami esistenti
 - Bozza di mandato di pagamento per suddette spese
 - Bozza dell'ordine di liberazione (nel caso di immobile abitato dall'esecutato)

Data notizia al CTU e all'IVG cosicché possano redigere la nota spese finale? SI NO

Trasmessa copia autentica all'aggiudicatario? SI NO

Residue somme? SI NO

- Se sì, restituire all'aggiudicatario **dopo la liquidazione delle imposte?** SI NO

Istanza ex art. 41TUB

Depositata istanza dal creditore fondiario? SI NO

Depositata nota riepilogativa del credito entro il termine per il saldo prezzo? SI NO

(in caso negativo considerare l'importo precettato o l'importo precisato ex art. 569 cpc)

Accantonamento somma € _____ (vd. vademecum 10 settembre 2021)

Di cui:

- prededuzione € _____
- formalità catasto/conservatoria € _____

Emesso ordine immediato pagamento a favore del creditore fondiario? SI NO

Inviato mandato alla Banca? SI NO

Formalità e catasto

- Registrazione decreto di trasferimento SI NO
Costo: € _____
- Trascrizione del decreto di trasferimento SI NO
Costo: € _____
(N.B. Nell'ipotesi di cui all'art. 585 cpc co. III, il conservatore non può eseguire la trascrizione se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata)
- Annotazione
Costo: € _____
- Voltura catastale del decreto di trasferimento
- Costo: € _____
Da: _____ per la quota _____ di _____
_____ per la quota _____ di _____
_____ per la quota _____ di _____

A: _____ per la quota _____ di _____
_____ per la quota _____ di _____
_____ per la quota _____ di _____

- Cancellazione delle seguenti formalità:

Costo: € _____

Costo: € _____

Costo: € _____

Costo: € _____

Termine a 10 gg per il deposito del rapporto riepilogativo finale: _____

Depositato? SI NO in data _____

■.B.

Quando gli incombenti derivanti dall'emissione del decreto di trasferimento stanno per concludersi, il delegato richiede al G.E. via e-mail l'indicazione del nominativo di uno o più esperti contabili e delle date di udienza, al fine di **predisporre la delega per la predisposizione del progetto di distribuzione.**

Nominativo: _____

Contatti: _____

Termine redazione progetto di riparto: _____

Termine trasmissione progetto a tutte le parti del processo esecutivo: _____

Data udienza approvazione: _____

Termine deposito osservazioni: _____

Osservazioni presentate da:

1. _____ fondata? SI NO
2. _____ fondata? SI NO
3. _____ fondata? SI NO

Rimessi gli atti al G.E.? SI NO

○ SI

Data di udienza davanti al G.E.: _____

Depositato verbale sul PCT (2 gg)? SI NO

Esito udienza: _____

○ NO

Progetto approvato in data: _____

Depositato verbale sul PCT (2 gg)? SI NO

Termine per predisporre i pagamenti (5 gg): _____

Pagamenti effettuati? SI NO

Data chiusura procedura: _____

Liquidazione compensi Delegato

Predisporre nota compensi (DM 227/2015) e fare istanza di liquidazione al GE con autorizzazione al prelievo dal c/c intestato alla procedura

Importo liquidato € _____

Acconto versato in precedenza (se previsto) € _____

Trasmettere provvedimento alla filiale con proprio IBAN

Data prelievo dal c/c intestato alla procedura _____
Importo complessivo prelevato € _____
Emessa fatture n. _____

Istanza di assegnazione presentata da uno dei creditori.

Depositata nel termine di 10 gg prima dell'asta? SI NO (termine ordinatorio)

Data di deposito: _____

Offerta di acquisto per € _____

- L'offerta è inferiore o superiore al credito vantato dall'istante? _____
- Se superiore, a quanto ammonta la somma residua offerta? € _____
- Termine disposto dal G.E. per versare il conguaglio: _____
- Versato conguaglio? SI NO in data: _____
 - SI
Disporre l'assegnazione del bene e preparare bozza del decreto di trasferimento
 - NO
Informare il GE affinché revochi l'assegnazione disposta con verbale d'asta e disponga nuovi esperimenti di vendita

Quando disporla?

- Se non ci sono offerte
- Se le uniche offerte presentate sono per un valore inferiore al prezzo base e non si procede con la gara
- Se il creditore è titolato (c'è contrasto in dottrina sul punto, parte di essa sostiene che l'istanza può essere presentata anche dal creditore semplice)

In caso di **istanza di assegnazione a favore di un terzo**, il creditore istante deve dichiarare in cancelleria, nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

PRECISAZIONI

ESECUZIONE NEI CONFRONTI DEL TERZO PROPRIETARIO NON DEBITORE

Cosa controllare?

- Copia conforme del titolo deve essere notificata anche al terzo proprietario, unitamente all'atto di precetto
- NB. Se si tratta di TERZO DATORE DI IPOTECA NON DEBITORE che ha partecipato alla stipula del mutuo fondiario ex artt. 38 ss. TUB, la notifica della copia del titolo non è necessaria
- L'atto di precetto deve contenere l'avvertimento che se il debitore non dovesse adempiere entro i 10 gg di cui all'art. 480 cpc, sarà promossa esecuzione forzata sui beni di sua proprietà
- Il pignoramento immobiliare deve essere notificato solo al terzo proprietario che rimane l'unico esecutato;
- **Il debitore può partecipare all'esecuzione**

ESECUZIONE SU BENE IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE

Cosa controllare?

Il pignoramento sempre:

- deve rivolgersi ad entrambi i contitolari
- deve avere ad oggetto l'intero (no indicazione delle quote)
- entrambi divengono esecutati
- il pignoramento va trascritto nei confronti di entrambi (no indicazione delle quote)
- certificazione ipocatastale ventennale relativa ad entrambi, con indicazioni di tutti i creditori iscritti, anche personali di ciascuno
- il bene viene venduto per l'intero
- il decreto di trasferimento viene trascritto nei confronti di entrambi

1. Se entrambi i coniugi/ex coniugi sono debitori

Se nel pignoramento è individuato come debitore solo uno dei conviventi ma dal titolo risultano debitori entrambi, vale la pena informare il GE affinché voglia suggerire l'opportunità di integrare il pignoramento, notificando nuovo atto al debitore mancante. Di fatto non cambia granché (posto che i requisiti sopra descritti siano rispettati) ma in sede di riparto il creditore sarebbe maggiormente soddisfatto.

2. Solo uno dei coniugi/ex coniugi è debitore

Il pignoramento deve comunque avere i requisiti sopra elencati.

Vd. Cass. Civile 7 aprile 2023, n. 9536

N.B. IL CONDIVIDENTE NON DEBITORE NON E' UN COMPROPRIETARIO EX ART. 599 CPC!!

L'unico aspetto che cambia riguarda la fase del riparto finale, in occasione del quale, a seguito dello scioglimento della comunione, il coniuge non debitore ha diritto di vedersi assegnato il 50% del ricavato.

TIPOLOGIA DI OFFERTE

1. Offerente in proprio
2. Offerente persona giuridica
3. Offerente in comunione legale dei beni
4. Offerta presentata dall'Avvocato
5. Offerta per persona da nominare
6. Offerta in nome e per conto di minore

Se telematica, la busta si intende depositata nel momento in cui è generata la ricevuta di avvenuta CONSEGNA generata dal gestore del Ministero

Se analogica, la busta si intende depositata nel momento in cui è ricevuta dal Delegato che vi appone data, ora e firma

APERTURA DELLE BUSTE

Cosa controllare?

- Generalità dell'offerente
- Codice fiscale
- Stato: coniugato/celibe-nubile
- Se coniugato: generalità coniuge
- Regime patrimoniale

- Residenza/elezione di domicilio
- Copia contabile versamento, con data valuta antecedente alla data di asta
- Importo cauzione corretto (10% prezzo offerto)
- Offerta non inferiore all'offerta minima di cui all'avviso di vendita
- Indicazione del lotto
- Pagamento bollo
- Copia documento di identità e c.f. in corso di validità
- Busta contenente l'offerta non corrotta o riconoscibile
- Modulo sottoscritto (sia telematico che non)
- Indicazione delle eventuali quote tra più offerenti a cui sarà intestato il bene o diritti diversi (es. nuda proprietà ed usufrutto).

OFFERTA TELEMATICA

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere **sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata**; oppure: b) direttamente trasmessa **a mezzo di casella PEC identificativa (c.d. PEC-ID)**, rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, **riconducibile all'offerente**, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente.

Se l'offerta è trasmessa da un presentatore diverso dall'offerente, devono essere allegati i documenti di identità sia dell'offerente, sia del presentatore.

Se l'offerente è una persona giuridica

Oltre ai dati sopra elencati, occorre:

- La qualifica rivestita da chi presenta l'offerta
- Allegazione della visura camerale da cui trovare conferma dei poteri di rappresentanza

. Amministratore Unico; Legale rappresentante ha poteri di rappresentanza.

Bisogna però controllare che lo statuto della società (o il verbale di nomina) non richieda la preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea dei soci per il compimento di alcuni atti. In questi casi dovrà essere richiesta la predisposizione di un verbale dell'assemblea che autorizzi la vendita

. Consiglio di amministrazione il Presidente del C.d.A. ha sempre i poteri di rappresentanza nei confronti dei terzi. Se invece interviene un singolo

Amministratore occorre verificare che abbia i poteri di rappr. nella nomina/delega rilasciata a suo favore. Bisogna però controllare che lo statuto della società (o il verbale di nomina) non richieda la preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea dei soci per il compimento di alcuni atti. In questi casi dovrà essere richiesta la predisposizione di un verbale dell'assemblea che autorizzi la vendita

. Ditta individuale in persona del titolare firmatario

- Allegazione (se occorre) della procura/nomina contenente i poteri
- Dati societari

In caso di aggiudicazione, il bene viene intestato alla società.

Se l'offerente è in comunione legale dei beni

Oltre ai dati sopra elencati, occorre:

- L'indicazione del regime patrimoniale: **comunione legale dei beni**

Se il bene finisce in comunione, non è necessario che l'altro coniuge partecipi

Se il bene viene escluso dalla comunione, il coniuge deve essere presente in asta per rendere la dichiarazione ex art. 179 c.c. oppure entrambi i coniugi depositano richiesta di esclusione del bene dopo l'aggiudicazione, al momento della prova del pagamento del saldo.

In caso di aggiudicazione a coniugi in comunione, non si devono indicare le quote di proprietà.

Se l'offerta è formulata da più persone:

all'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Se l'offerta è formulata da avvocato mandatario:

Oltre ai dati sopra elencati:

- nella busta devono essere presenti i documenti di identità di entrambi e la procura speciale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. In caso di aggiudicazione, il bene verrà intestato al soggetto che ha rilasciato il mandato.

Se l'offerta è per persona da nominare

Oltre ai dati sopra elencati, occorre:

- che l'offerente rivesta la qualità di Avvocato
- entro 3 gg deve essere indicato il nome della persona per cui si è formulata l'offerta attraverso il deposito della dichiarazione (electio amici) e della procura rilasciata dal nominato prima dell'aggiudicazione; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'avvocato.

Se l'offerta è presentata in nome e per conto di minore:

Oltre ai dati sopra elencati, occorre:

- Indicazione dell'intestatario (dati del minore)
- Allegazione di copia conforme dell'autorizzazione del Giudice Tutelare
- Allegare copia doc. identità minore e del genitore/i (o del soggetto che esercita la potestà) che ha compilato l'offerta.

Chi sono i soggetti che non possono partecipare?

1. **Il debitore esecutato**
2. **gli amministratori dei beni dello Stato**, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni a loro affidati (ad esempio, non possono comprare all'asta i sindaci, i legali rappresentanti di enti pubblici, i presidenti delle giunte regionali e provinciali);
3. **gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero** (il divieto riguarda, nello specifico, i magistrati dell'ordine giudiziario, i funzionari delle cancellerie e segreterie giudiziarie, gli ufficiali giudiziari, gli avvocati e i notai che

fanno parte dell'autorità giudiziaria o nella cui giurisdizione esercitano le loro funzioni);

4. **coloro che amministrano beni altrui per legge** o per atto della pubblica autorità (ad esempio i genitori rispetto ai beni di proprietà dei figli, il tutore rispetto ai beni del minore o dell'interdetto, il curatore rispetto ai beni di proprietà del minore o dell'inabilitato);
5. **i mandatari**, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere (salvo siano stati specificatamente autorizzati dal mandante o se il contratto sia tale da escludere la possibilità di conflitto di interessi).

Possono invece partecipare:

- Il creditore procedente o intervenuto
- I figli e il coniuge dell'esecutato
- Amici dell'esecutato

In caso di più offerte presentate dallo stesso soggetto? Si considera la busta che per prima è stata consegnata a mezzo pec (data della CONSEGNA della pec)

Solo nel caso di problemi informatici non previsti l'offerta può considerarsi depositata nel momento in cui viene generata l'ACCETTAZIONE

CASI DI NULLITA' / INVALIDITA' DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

- Depositata oltre il termine
- Prezzo offerto inferiore all'offerta minima
- Versamento di una cauzione non sufficiente
- Data valuta successiva alla data dell'asta
- Non sottoscritta
- Non sono state allegate le procure richieste

VENDITA ALL'ASTA

- Nella consistenza indicata in perizia
- Nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano
- A corpo, non a misura
- Non soggetta a garanzia per vizi o mancanza di qualità, che non potranno dunque dar luogo ad alcun risarcimento
- Beni venduti liberi da iscrizioni/trascrizioni