

Fondazione  
dei Dottori  
Commercialisti e degli  
Esperti Contabili di Firenze



***LE VENDITE DELEGATE AI PROFESSIONISTI:  
legislazione e prassi nelle esecuzione forzata immobiliare***

**ATTIVITA' PRELIMINARI DEL DELEGATO:  
VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE  
NEL FASCICOLO E PRIMI ADEMPIMENTI**

*Dott.ssa Elena Carli  
Firenze, 3 ottobre 2019*

## **«ACCETTAZIONE» o RINUNCIA ALL'INCARICO**

Ricevuta la PEC della nomina e visionato il fascicolo telematico della procedura, il Professionista Delegato dovrà verificare che non sussistono circostanze ostative all'accettazione dell'incarico indicate dall'art. 51 c.p.c. ...

*«Il Professionista Delegato verificherà di non trovarsi in alcuna  
delle situazioni descritte dall' **Art. 51 c.p.c.**»*

IN CASO CONTRARIO DARA' IMMEDIATA  
COMUNICAZIONE DI RINUNCIA ALL'INCARICO  
AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

## **PRIMI ADEMPIMENTI**

### ☐ APERTURA CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA:

presso uno degli Istituto di Credito convenzionati col Tribunale di Firenze secondo un criterio di rotazione



N.B. verificare che l'Istituto **non sia il Creditore Procedente**

### ☐ INSERIRE I BENI NELLA VETRINA IMMOBILIARE PERMANENTE




N.B. attenzione alla **privacy**



## *PRIMI ADEMPIMENTI*

### ❑ RICHIESTA FONDO SPESE DELLA PROCEDURA:

il Professionista Delegato comunica le coordinate del conto corrente della procedura al Creditore Procedente che dovrà provvedere a versare il fondo spese nei modi indicati dell'ordinanza di delega




Euro 2.000,00  
entro 60 gg  
dall'apertura del c/c

### ❑ RICHIESTA ACCONTO COMPENSO:

il Professionista Delegato emette notula al Creditore Procedente che dovrà provvedere al pagamento

entro 30 gg ( **!** ) dalla emissione dell'ordinanza di delega



Euro 1.500,00  
oltre accessori di legge

IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO




CHIEDERE AGLI ALTRI CREDITORI SE INTENDONO SURROGARSI AL PROCEDENTE

## PRIMI ADEMPIMENTI

*anche se non indicato esplicitamente in delega*

### CONTATTARE IL CUSTODE GIUDIZIARIO:



Se diverso dal  
Professionista Delegato  
... A FIRENZE IS.VE.G.

Il Professionista Delegato dovrà verificare la situazione dell'immobile  
ovvero:

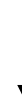
- STATO DI OCCUPAZIONE (anche un eventuale usucapione)
- DISDETTA DI EVENTUALI LOCAZIONI
- EVENTUALE ORDINE DI LIBERAZIONE

# **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

## **1. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C. ...**

Il creditore che ha richiesto la vendita deve aver depositato nel fascicolo: l'estratto del catasto (visura attuale e visura storica) ed i certificati dei Registri Immobiliari delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene immobile pignorato effettuate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento oppure il certificato notarile sostitutivo

SE LA DOCUMENTAZIONE E' CARENTE O INIDONEA IL PROFESSIONISTA DELEGATO INFORMA IL G.E.



*INEFFICACIA DEL PIGNORAMENTO*



*ESTINZIONE DEL PROCESSO ESECUTIVO*

## VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

### ... E COMPLETEZZA DEGLI AVVISI:

- corretta notifica del pignoramento
- avviso ex art. 569 comma 1 c.p.c. all'esecutato (oppure presenza all'udienza di comparizione delle parti)
- *(eventuali)* avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti
- *(eventuali)* avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari (verificare esatta individuazione)
- *(eventuale) avviso ex art. 158 disp.att. c.p.c. al sequestrante («Quando dall'atto di pignoramento o dai pubblici registri risulta l'esistenza di un sequestro conservativo sui beni pignorati, il creditore pignorante deve fare notificare al sequestrante avviso del pignoramento a norma dell'articolo 498 del Codice.»)*

## VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

### 2. CONTROLLO DELLA TITOLARITA' DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUL BENE IMMOBILE PIGNORATO IN CAPO ALL'ESECUTATO risultante da:

- documentazione ipocatastale o certificato notarile sostitutivo
- relazione di stima - *ACQUISIRE ATTO DI PROVENIENZA (non solo la nota)*
- atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione
- eventuali altri atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura

**N.B.**



VERIFICARE SE IL BENE RICADE IN COMUNIONE LEGALE ex art. 177 c.c. (se necessario acquisire atto di matrimonio o di unione civile)



VERIFICARE ACCETTAZIONE EREDITA': in caso di eredi verificare continuità delle trascrizioni negli ultimi 20 anni

Attenzione all'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' – Cass. Civ. 26/5/2014 n.11638

## VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

**N.B.** Il Professionista Delegato dovrà verificare che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima ..

- domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento
- provvedimento di assegnazione «casa familiare» (*trascritto prima della trascrizione del creditore ipotecario Cass. 7776/2016*)
- vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico
- sequestri civili e sequestri penali (esempio quello destinato alla confisca obbligatoria ex art. 12 sexies DL 306/92, convertito dalla L. 356/92) anche successivi alla trascrizione del pignoramento
- espropriazione per pubblica utilità
- casi di applicazione Legge 122/1989 cd. Legge Tognoli
- ordine di demolizione, abusi edilizi non sanabili, ecc.

DOVRANNO ESSERE **ATTENTAMENTE ESAMINATI** AI FINI DELLA PROSECUZIONE DELLA PROCEDURA NONCHE' DI UN CORRETTA REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA COSI' DA ASSICURARE LA STABILITA' DEGLI EFFETTI DELLA VENDITA

## *VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE*

### 3. CONTROLLO DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI:

Controllare la correttezza della documentazione ipocatastale o del certificato notarile sostitutivo → ACQUISIRE VISURE IPOTECARI (**per soggetto** e **per immobile**) E VISURE CATASTALI **AGGIORNATE**

Il bene pignorato deve essere ben indentificato e **non** devono risultare:

- DIFFORMITA' DEI DATI CATASTALI
- INEFFICACIA DEL PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE (art. 2655 c.c.)

IN CASO DI TERRENO: acquisire Certificato di Destinazione Urbanistica (cd. C.D.U.) aggiornato qualora quello in atti sia antecedente di oltre un anno

## **ULTERIORI VERIFICHE**

**N.B.** SE RISULTANO TRASCRITTI DI PIU' PIGNORAMENTI: verificare in Cancelleria se sullo stesso bene gravano altre procedure esecutive e/o di divisione giudiziale

- RICHIEDERE RIUNIONE DELLE PROCEDURE IN ESSERE O SOSPESE
- PIGNORAMENTO INEFFICACE ACQUISIRE ORDINANZA CHE DICHIARA L'ESTINZIONE DELLA PROCEDURA (art. 562, comma 1, c.p.c.).

## **ESECUTATO «SOGGETTO IVA»**

Il Professionista delegato nel caso in cui l'esecutato è «soggetto IVA» dovrà:

✓ **effettuare verifica della Partita I.V.A.**

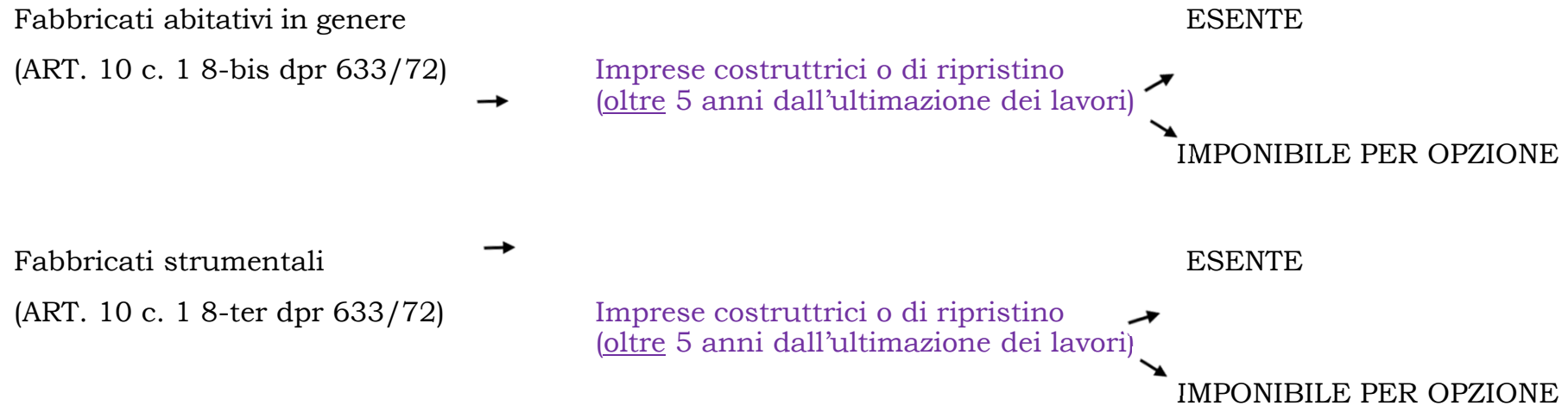
(sul sito dell'Agenzia Entrate <https://telematici.agenziaentrate.gov.it/VerificaPIVA/VerificaPiva.do> )



IN CASO DI PARTITA IVA NON ATTIVA: fare ulteriori verifiche sul «soggetto IVA» (visura alla C.C.I.A.A., ecc.) ...

IN CASO DI PARTITA IVA ATTIVA: se l'immobile pignorato risulta sia stato costruito o ristrutturato dal «soggetto IVA» e se risulta una data di fine lavori ... *procedere con la seguente verifica*      →                      →                      →

✓ **verificare la tipologia dell'immobile pignorato**



**SOLO IN QUESTI CASI** inviare raccomandata A/R o PEC all'esecutato «soggetto IVA» se reperibile con l'invito, laddove lo ritenga, ad esercitare l'opzione I.V.A. di cui all'art. 10, 1 c. n. 8-bis (immobili abitativi) e 8-ter (immobili strumentali) DPR 633/72 allegando Modello per rilasciare dichiarazione.

## **LA RELAZIONE INIZIALE**

NEL CASO IN CUI ENTRO 120 GIORNI DALLA NOMINA  
NON ABBIA GIA' DEPOSITATO L'AVVISO DI VENDITA IN PCT

IL PROFESSIONISTA DELEGATO DOVRA' REDIGERE IL RAPPORTO INIZIALE DELLA ATTIVITA' SVOLTE  
nel quale dovrà anche specificare di aver effettuato tutte le verifiche della documentazione come richiesto  
nell'ordinanza di delega ... indicando le problematiche che non hanno permesso la redazione dell'avviso di  
vendita ...

SALVO CHE SI RITENGA OPPORTUNA ISTANZA SPECIFICA