

PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE VENDITE **IMMOBILIARI E MOBILIARI**

La vendita di beni immobili può essere effettuata personalmente dal Giudice dell'Esecuzione nei locali del Tribunale, ma può anche essere da lui delegata a un professionista (Notaio, Avvocato, Dottore Commercialista), iscritto nell'apposito elenco formato dal Presidente del Tribunale, che la effettua in un luogo indicato dal Giudice dell'Esecuzione (in genere lo Studio del Professionista).

Anche in caso di delega, comunque, la vendita si svolge secondo le indicazioni e sotto la vigilanza del Giudice dell'Esecuzione. Al Giudice dell'Esecuzione le parti del processo esecutivo e qualunque interessato possono proporre reclami contro gli atti del Professionista e al Giudice dell'Esecuzione può rivolgersi, in caso di difficoltà insorte nel corso delle operazioni di vendita, lo stesso Professionista delegato alla vendita. Al Giudice dell'Esecuzione, inoltre, sono riservati i provvedimenti connessi al trasferimento del bene venduto.

Chi è il delegato alla vendita?

Il delegato alla vendita è colui che viene delegato dal Tribunale, competente ad adempiere ad una serie di atti che portano alla messa in asta dei beni oggetto di esecuzione; per prima cosa deve prelevare dalla Cancelleria del Tribunale il fascicolo d'ufficio del procedimento allo scopo di estrarne copia di tutti gli atti necessari compresa la CTU. Da quest'ultima, il delegato, deve svolgere una serie di valutazioni al fine di garantire la maggiore efficienza possibile nelle operazioni di vendita, anche sotto il profilo della convenienza dell'offerta.

Ad esempio:

- nel leggere la relazione di stima verifica che non ci siano carenze sulle informazioni relative al bene e relative ai dati catastali del bene stesso;
- valuta se effettuare un sopralluogo e assegnare al bene un custode che possa poi in seguito mostrarci il bene;
- verifica se il bene oggetto di procedura sia in possesso dell'esecutato, di un terzo senza titolo o che vi sia un regolare contratto di affitto, attenzione che nel caso di regolare contratto di affitto il delegato non è tenuto a provvedere agli adempimenti fiscali come ad esempio il versamento dell'imposta di registro, cosa che poi dovremmo fare noi per non incorrere in sanzioni, in oltre tenete conto che se è presente un contratto regolare noi nuovi proprietari non potremmo entrare in possesso della casa prima della regolare scadenza del contratto stesso,
- sempre in base alla CTU, il delegato professionista determina il valore del bene oggetto di asta e valuterà tutte le seguenti aste nel caso in cui vadano deserte, quindi decide se

mantenere lo stesso prezzo, se diminuirlo di $\frac{1}{4}$, se aumentarlo o se rinviare la vendita di qualche mese se pensa che questo possa aiutare la vendita e gli eventuali interessati;

- si occupa della pubblicità, che oltre ad essere fatta secondo quanto stabilito dal giudice, può anche essere maggiore e quindi dare più visibilità al bene in vendita.

Chi puo' essere professionista delegato?

Avvocati, commercialisti e notai che abbiano fatto l'iscrizione nell'apposito elenco "Professionisti Delegati nelle Vendite mobiliari e immobiliari" presso i rispettivi ordini.

Modalita' di iscrizione negli elenchi dei professionisti delegati alle vendite mobiliari e immobiliari.

L'introduzione, da parte del legislatore, delle figure professionali cui possono essere delegate le operazioni inerenti alle procedure immobiliari è stata articolata attraverso una rigida regolamentazione, che impone al giudice di scegliere il professionista solo nell'ambito dell'elenco di cui all'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c..

Questo elenco è formato esclusivamente sulla base dei nominativi trasmessi dal Consiglio notarile, dal Consiglio dell'ordine degli avvocati e dal Consiglio dell'ordine dei dottori commercialisti.

Pertanto i professionisti interessati allo svolgimento di tale attività devono ottenere, prioritariamente, l'inserimento nell'elenco gestito dai rispettivi Ordini professionali di appartenenza, secondo le procedure e le modalità previste dall'Ordine stesso.

Elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita.

Il Consiglio notarile distrettuale, il Consiglio dell'ordine degli avvocati e il Consiglio dell'ordine dei dottori commercialisti e esperti contabili comunicano ogni triennio ai Presidenti dei Tribunali gli elenchi, distinti per ciascun circondario, rispettivamente dei notai, degli avvocati e dei commercialisti disponibili a provvedere alle operazioni di vendita dei beni immobili. Agli elenchi contenenti l'indicazione degli avvocati e dei commercialisti sono allegare le schede formate e sottoscritte da ciascuno dei predetti professionisti, con cui sono riferite le specifiche esperienze maturate nello svolgimento di procedure esecutive ordinarie o concorsuali. Il Presidente del Tribunale forma quindi l'elenco dei professionisti disponibili a provvedere alle operazioni di vendita e lo trasmette ai Giudici dell'esecuzione unitamente a copia delle schede

informative sottoscritte da ciascuno di essi.
Al termine di ciascun semestre, il Presidente del Tribunale dispone la cancellazione dei professionisti ai quali in una o più procedure esecutive sia stata revocata la delega in conseguenza del mancato rispetto del termine e delle direttive stabilite dal giudice dell'esecuzione a norma dell'articolo 591-bis, primo comma, del codice.
I professionisti cancellati dall'elenco a seguito di revoca di delega non possono essere reinseriti nel triennio in corso e nel triennio successivo.

Distribuzione degli incarichi.

Il Presidente del Tribunale vigila affinché, senza danno per l'amministrazione della giustizia, le deleghe siano equamente distribuite tra gli iscritti nell'elenco di cui all'articolo 179-ter. Per l'attuazione di tale vigilanza debbono essere annotate dal cancelliere in apposito registro tutte le deleghe che gli iscritti ricevono e i relativi compensi liquidati. Il registro è pubblico e liberamente consultabile e dello stesso possono essere rilasciate copie o estratti.

Di seguito, l'elenco dei Professionisti delegati del Tribunale di Avezzano, valido fino al 31/12/2017.

Collegamento elenco

LINEE GUIDA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

In linea di principio, l'attività del professionista delegato si articola nelle seguenti fasi:

A) ATTIVITA' PRELIMINARI.

1. Verificare eventuali ipotesi di incompatibilità con l'incarico ricevuto, motivate, ad es., dall'esistenza di rapporti pregressi con il debitore, di natura personale e/o professionale; in tal caso il professionista deve riferire al G.E., depositando, all'esito del colloquio, formale rinuncia all'incarico.
2. Estrarre copie telematiche di tutti i documenti presenti nel fascicolo d'ufficio creando un proprio fascicolo telematico che va, di volta in volta, integrato con i successivi atti del processo esecutivo nonché con i documenti redatti dal Delegato.
3. Verificare la completezza dei documenti richiesti dalla Legge (consultando telematicamente la documentazione ipo-catastale o la certificazione notarile contenuta nel fascicolo) per il perfezionamento del processo esecutivo: ad es. avviso x art. 498 c.p.c.; avviso ex art. 599 c.p.c.; ecc. che, comunque, rimangono atti di parte la cui omissione va segnalata al G.E. per l'eventuale sollecito al creditore precedente.
4. Consultare telematicamente, molto attentamente la perizia contenuta nel fascicolo d'ufficio.

B) ACCESSO PRESSO GLI IMMOBILI PIGNORATI.

1. Comunicare con lettera raccomandata a.r. al debitore l'avvenuta propria nomina e la data in cui sarà eseguito l'accesso nell'immobile pignorato.
2. In sede di accesso verrà redatto apposito verbale per ciascun immobile che dovrà essere sottoscritto da tutti i presenti, opportunamente identificati.
Può verificarsi il caso che il debitore si opponga all'accesso adottando atteggiamenti ostruzionistici. In detta ipotesi, ove i tentativi da parte del Delegato finalizzati al convincimento del debitore non dovessero sortire alcun effetto, occorre relazionare al G.E. per chiedere l'autorizzazione ad eseguire l'accesso mediante l'ausilio della Forza Pubblica.
3. In sede di accesso e nel caso in cui la perizia sia stata già redatta, verificare la consistenza degli immobili confrontandola con quanto periziato e valutato, per segnalare eventuali difformità o differenze; si pensi all'ipotesi, molto frequente, di pignoramento di terreno, valutato in perizia come tale, sul quale, nelle more e dopo la redazione della CTU, è stato realizzato un fabbricato (ciò si verifica soprattutto nelle procedure "più anziane"). E' evidente, in tali casi, la necessità di relazionare al G.E.
4. In sede di accesso occorre, inoltre, verificare lo stato di occupazione degli immobili, verbalizzando sempre le risultanze, che possono essere svariate.
Le varie ipotesi sono dettagliatamente analizzate nel successivo paragrafo C) dedicato alla gestione.
5. Il custode deve informare gli occupanti/conduttori e l'occupante-debitore, che gli immobili da loro occupati saranno visitati da persone interessate alla vendita e che non dovranno ostacolare le visite né contattare i visitatori interessati.

C) ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI.

Nello svolgimento della delega della vendita, il professionista, se anche custode, è tenuto inoltre alla gestione degli immobili pignorati.

D) OPERAZIONI DI VENDITA.

Il vademecum dell'attività del delegato, propriamente legata alle operazioni materiali di vendita, è costituito dall'ordinanza di delega emessa dal G.E., che ricalca quanto prescritto dall'art. 591 bis c.p.c., e che contiene il termine ultimo entro il quale il delegato deve svolgere le attività demantategli.

1) Il delegato deve determinare il valore degli immobili in vendita. A tal fine utilizzerà la valutazione compiuta dal perito nell'elaborato d'ufficio. Per comodità, detti prezzi possono essere arrotondati in eccesso od in difetto (es. € 10.568,75 arrotondare a 10.570,00 ovvero 10.565,00).

L'importo minimo degli eventuali rilanci, deve essere determinato approssimativamente tra il 2% e il 3% del prezzo base di vendita.

2) Stabilito il prezzo base degli immobili, dovrà essere predisposto l'avviso di vendita da fissarsi entro i termini indicati dalla legge (art. 569 c.p.c.).

Avviso di vendita immobiliare – Sempre il delegato professionista si occupa di redigere l'avviso di vendita nel quale vengono riportati tutti i dati essenziali dell'asta e le modalità con la quale si può partecipare, in oltre viene indicato il prezzo e le eventuali vendite precedenti; le modalità con la quale deve essere versato il saldo prezzo e le spese per la procedura, nonché i dati da inserire negli assegni circolari. Questo avviso di vendita deve essere affisso almeno 45 giorni prima della data fissata per l'asta; si badi che se non viene rispettato tale termine l'asta può essere annullata.

Per ultima cosa l'avviso deve essere notificato a tutti i creditori procedenti e non procedenti.

L'avviso, sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato, dovrà essere comunicato (a mezzo raccomandata o con altra forma equipollente utile allo scopo, esempio fax) ai creditori presso i procuratori domiciliatari; solo per ragioni di opportunità si consiglia la comunicazione anche al debitore.

Come possiamo ben comprendere, una cosa è recarsi presso la cancelleria del Tribunale, dove gli addetti hanno a che fare con centinaia di fascicoli delle procedure, una cosa è recarsi presso il professionista delegato il quale avrà, come possiamo ben capire, un interesse maggiore a far sì che i beni vengano venduti, per questo troveremo sempre, negli orari stabiliti per le visite del pubblico, un professionista, che sarà sempre pronto a fornirci tutte le informazioni di cui abbiamo bisogno e guidarci lungo tutto il percorso della procedura.

3) Una volta predisposto l'avviso, il delegato dovrà effettuare tutti gli adempimenti pubblicitari previsti dalla Legge (art. 490 c.p.c.) e dall'ordinanza di delega.

4) Il delegato avrà cura di inserire nel proprio fascicolo telematico le certificazioni di avvenuta comunicazione, di avvenuta pubblicazione nell'albo e di avvenuta pubblicità dell'avviso.

5) Le offerte dovranno pervenire entro il giorno antecedente la vendita, pena l'inammissibilità delle stesse. Al ricevimento delle offerte il delegato avrà cura di apporre sulla busta contenente l'offerta, la data e l'ora di ricezione della stessa, e ne rilascerà apposita ricevuta mediante consegna di copia fotostatica della busta.

6) Si segnala che ***nella vendita senza incanto*** ognuno può partecipare personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma del 579, 3°c. Ne consegue che, qualora la persona che intende partecipare non possa farlo personalmente, potrà intervenire solo a mezzo di avvocato munito di procura speciale o per persona da nominare.

7) Il giorno della vendita il delegato aprirà le buste in presenza degli offerenti.

8) Il delegato deve provvedere direttamente sulle eventuali istanze di assegnazione, proposte nel termine di giorni dieci antecedenti la data della vendita.

9) Il delegato riceverà il pagamento del saldo prezzo e provvederà ad autorizzare l'assunzione del debito ai sensi dell'art. 508 c.p.c..

E) ATTIVITA' POST-VENDITA.

1) Il termine per il versamento del saldo prezzo è di 60 giorni dall'aggiudicazione, è perentorio e non è soggetto a interruzione durante il periodo feriale.

Nel caso di omesso versamento del saldo prezzo, il delegato deve darne comunicazione al G.E., trasmettendo il fascicolo per i provvedimenti di *esclusiva competenza del GIUDICE*, previsti e disciplinati dagli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

2) Dopo il versamento del saldo prezzo, il delegato predispone la bozza del decreto di trasferimento previa aggiornamento delle visure e liquidazione delle imposte relative.

3) Dopo l'emissione del decreto di trasferimento, raccolte le dichiarazioni di credito e delle spese sostenute dai creditori, il Professionista delegato, predisporrà la bozza del progetto di distribuzione, che dovrà essere comunicata a tutti i creditori.

In assenza di contestazioni alla bozza del progetto, la stessa sarà sottoposta al G.E. per l'emissione del progetto di distribuzione.

La ripartizione delle somme sarà effettuata dal Professionista Delegato.