



TRIBUNALE DI CREMONA
CODICE UFFICIO
01903602202
PROTOCOLLO INFORMATICO
NR. 1436 DEL 18 LUG. 2024

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
LINEE GUIDA**

Sommario

1. Relazione notarile	2
2. Fondo spese	2
3. Esperti	3
4. Attestazione di prestazione energetica (APE)	4
5. Professionisti delegati	5
6. Compenso del delegato	5
7. Tempi e modalità delle vendite	8
7.1. Tempi e Pubblicità	8
7.2. Versamento rateale del prezzo	8
7.3. Versamento al creditore fondiario ex art. 41 T.U.B.	9
7.4. Riduzione fondo spese (15%)	9
7.5. Comunicazione della vendita	9
7.6. Numero di tentativi di vendita	10
7.7. Sostituzione professionista delegato per legittimo impedimento	10
7.8. Presenza di terzi nella sala durante l'asta	10
7.9. Documenti necessari per l'acquisto da parte di coniugi in regime di comunione dei beni	10
7.10. Fatturazione della vendita	11
7.11. Avviso di vendita	12
8. Documentazione del professionista delegato	13
9. Durata della delega	14
10. Prezzo base degli esperimenti di vendita	14
11. Decreto di trasferimento	14
11.1. Notifica del decreto di trasferimento	14
12. Aggiudicatario straniero	15
13. Riscossione canoni locazione ed emissione fattura (in caso di IVA) da parte del custode	16
14. Progetto di distribuzione	16
15. Liquidazione spese dei creditori	16
16. Infruttuosità dell'esecuzione	18
17. Controllo delle procedure dopo la delega	19

1. Relazione notarile

Si invitano i creditori procedenti a depositare la relazione notarile, di più agevole lettura rispetto alla documentazione ipocatastale.

La relazione notarile deve indicare, se del caso, se il bene pignorato rientri o meno nella comunione legale fra i coniugi (v. Cass. n. 6575 del 2013).

Si invitano altresì i creditori procedenti a prendere visione della relazione notarile depositata, al fine di provvedere agli adempimenti necessari per procedere regolarmente alla vendita in tempo utile, vale a dire entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., onde evitare rallentamenti della procedura.

In particolare, si richiede la tempestiva:

- sanatoria del difetto di continuità delle trascrizioni, tipicamente nel caso in cui sia trascritta la dichiarazione di successione, ma non l'accettazione espressa o tacita di eredità. La sanatoria deve riguardare anche eventuali successioni *ante* ventennio se il successivo atto trascritto avente valore di accettazione d'eredità non copra l'intero arco temporale;
- rettifica dell'erronea indicazione dei dati catastali nel pignoramento, laddove non determini nullità dello stesso (cfr. Cass. n. 25055 del 2013);
- notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti e ai sequestratari ex art. 158 disp. att. c.p.c.;
- notifica dell'avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.

Non si chiede la sanatoria di irregolarità catastali (che viene comunque demandata all'esperto) o urbanistiche (che, se sanabili, spetta all'acquirente sanare), ma la sola verifica dell'esattezza dei dati del pignoramento, della titolarità in capo al debitore e della continuità delle trascrizioni, nonché delle iscrizioni e trascrizioni a carico.

Nel caso in cui il titolo di acquisto in capo all'esecutato sia costituito da successione *mortis causa*, si rammenta che l'accettazione di eredità espressa o tacita da parte di quest'ultimo deve risultare da atto trascritto prima che sia disposta la vendita.

2. Fondo spese

Nel passato si è spesso verificata la stasi delle procedure per ritardi nel versamento del fondo spese, non tempestivamente segnalati dai professionisti delegati.

Onde evitare tali inconvenienti, con l'ordinanza di convocazione dell'esperto e di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c., viene di regola disposta a carico del creditore procedente la predisposizione di un

fondo spese di euro 4.500,00¹ su assegno circolare intestato alla procedura, da esibire al giudice dell'esecuzione all'udienza ex art. 569 c.p.c., pena l'estinzione della procedura stessa (art. 8 d.p.r. n. 115 del 2002 in relazione all'art. 111 Cost., cfr. Cass. 1064 del 2005). Nel caso si disponga la vendita, l'assegno va consegnato al professionista delegato.

Al fine di evitare l'arresto della procedura per mancanza di fondi, si invitano i professionisti delegati a fare tempestiva richiesta di integrazione del fondo spese direttamente al creditore "fondiario" (o quello che, comunque, goda di posizione di preferenziale soddisfazione in sede di distribuzione) o al creditore procedente, assegnando un termine di regola non inferiore a trenta giorni per il versamento; in caso di mancata ottemperanza il professionista delegato, sempre tempestivamente, rimette il fascicolo al giudice dell'esecuzione per l'assegnazione di un termine per il versamento dell'integrazione in parola a pena di estinzione.

3. Esperti

I rappresentanti degli esperti hanno segnalato difficoltà e tempi lunghi per ottenere il pagamento delle competenze liquidate dal giudice dell'esecuzione.

Per ovviare a tali inconvenienti, il pagamento dell'anticipo all'esperto ex art. 161, co. 3 d.a. cpe viene effettuato di regola dal professionista delegato attingendo al fondo spese nei limiti della parte determinata nel provvedimento di liquidazione, fatti salvi particolari casi in cui l'incarico, per valore del compendio pignorato e per complessità delle operazioni peritali, comporti elevati compensi.

Il perito stimatore non deve dedurre dal prezzo di vendita il costo dello sgombero.

Infatti, l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del Custode senza le formalità di cui all'art. 605 c.p.c. deve avvenire senza spese a carico dell'aggiudicatario, ossia a carico della procedura.

Come deciso dall'Ufficio alla vigilia dell'ultima (*rectius*, penultima) novella dell'art. 560 c.p.c.:

- in caso di immobile non costituente abitazione principale del debitore, l'ordine di liberazione può essere emesso contestualmente all'ordinanza di vendita, in quanto l'art. 560 c.p.c. ante Cartabia al comma 6 (e l'art. 560 comma 7 post Cartabia applicabile alle procedura con pignoramento notificato dal 28.02.2023) prevede, tra l'altro, la liberazione anche nell'ipotesi in cui "l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare"; va, quindi, da sé che, in caso di ordine di liberazione contestuale all'ordinanza di vendita le spese di sgombero non possono che gravare sulla

¹ L'importo del fondo considera l'opportunità di dare subito al creditore indicativa misura dei costi necessari per condurre le operazioni di procedura nella fase iniziale ed effettuare i primi tentativi di vendita, includendo, almeno in parte, quanto dovuto a titolo di anticipo all'esperto (art. 161, co. 3 d.a. c.p.c.).

procedura esecutiva;

- in caso di immobile abitato dal debitore esecutato, per le procedure “*pre Cartabia*” l’aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, deve formulare l’istanza per la liberazione da parte del Custode senza le formalità di cui all’art. 605 c.p.c.; nel caso detta istanza venga formulata, nell’attuale modello di ordine di liberazione è specificato che l’attuazione dello stesso avviene a carico della procedura (l’interpretazione seguita dall’Ufficio ha poi trovato conferma nell’attuale formulazione dell’art. 560 c.p.c.); per le procedure *post Cartabia*, ai sensi dell’art. 560 comma 8 c.p.c. la liberazione è ordinata d’ufficio contestualmente all’emissione del decreto di trasferimento (salve le ipotesi di inadempienza dell’esecutato di cui al comma 9 c.p.c.) e di relativi costi sono a carico della procedura, salvo l’espreso esonero da parte dell’aggiudicatario con dichiarazione da allegare alla bozza del decreto di trasferimento e che l’aggiudicatario dovrà fare pervenire entro il termine per il saldo prezzo.

Pertanto, si ribadisce che i costi di sgombero quantificati dal perito non devono essere dedotti dal prezzo di vendita; la quantificazione è funzionale unicamente a stabilire l’eventuale antieconomicità della procedura esecutiva (ab origine o sopravvenuta a seguito dei ribassi del prezzo iniziale).

4. Attestazione di prestazione energetica (APE)

Si ritiene preferibile la diffusa interpretazione che esclude la sussistenza di un obbligo di accompagnare i decreti di trasferimento immobiliare con l’APE²; appare tuttavia opportuno indicarvi gli estremi della predetta attestazione (con ciò intendendosi: numero e data di scadenza) nonché la classe energetica dell’immobile, cosicché il perito incaricato della perizia dovrà ottenere il rilascio dell’APE ed allegarla alla perizia, qualora l’immobile non ne fosse dotato.

Nel caso di immobili già posti in vendita e solo ad avvenuta aggiudicazione/assegnazione del compendio, qualora l’APE difettesse o nell’ipotesi di avvenuta o prossima scadenza dell’attestazione,

² La materia è regolata dalla legge nazionale (D. Lgs. 192/2005, come modificato dal D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e dal D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9), anche sulla base della normativa europea (v. da ultimo, la Direttiva 91/2002/CE, la Direttiva 29/2009/CE e la Direttiva 31/2010/UE) che, come osservato dal Consiglio Nazionale del Notariato – studio 12-2011/E e studio n. 263-2014/C, è certamente rivolta a disciplinare la sola attività negoziale/contrattuale di circolazione dei beni immobili, lasciando al diritto interno dei singoli Stati membri la regolamentazione della materia in termini di procedimenti giudiziari. Stante la specialità della vendita forzata e la lettera della norma, che fa espressamente riferimento a termini come “clausola” o “contratto”, nonché stante l’impossibilità teorica di applicare nelle vendite forzate le sanzioni amministrative previste per la violazione degli obblighi di dotazione e allegazione dell’APE, si ritiene che la normativa nazionale escluda le procedure esecutive dall’applicazione delle norme su richiamate. Peraltro, anche la normativa regionale della Lombardia (v. Decreto dirigenziale n. 176 del 12 gennaio 2017 e Decreto n. 18546 del 18 dicembre 2019) ha escluso dall’obbligo di dotazione e di allegazione dell’APE i “provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali”.

il professionista delegato si rivolgerà all'esperto stimatore per la sua redazione prima dell'emissione del decreto di trasferimento e quest'ultimo formulerà al giudice dell'esecuzione l'istanza per la liquidazione dei propri compensi, secondo i criteri in uso al Tribunale. Se il perito stimatore non fosse (per qualsivoglia motivata ragione) disponibile alla redazione dell'APE, il professionista delegato chiederà al G.E. di essere autorizzato ad incaricare un altro tecnico abilitato di scelta del medesimo delegato, i cui compensi (nei limiti tabellari in uso al Tribunale) verranno liquidati dal G.E. quale spesa documentata del delegato (al netto di IVA, se detraibile), previa dimostrazione del relativo avvenuto esborso.

Se l'APE non è possibile per assenza degli impianti o perché non si trova il libretto di manutenzione o non è possibile la prova fumi o per qualsivoglia altra ragione, l'esperto si limiterà a darne atto, senza ulteriori iniziative o richieste al G.E., assumendosi la responsabilità di quanto attestato.

5. Professionisti delegati

Ai sensi dell'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c., per l'iscrizione all'elenco dei professionisti delegati, il Tribunale seguirà la normativa vigente anche in relazione alla rotazione e distribuzione degli incarichi.

6. Compenso del delegato

Si ritiene che la l. n. 27 del 2012 non abbia abrogato il D.M. 313/1999, nella parte in cui rinvia alle vecchie tariffe notarili, essendosi trasformato il rinvio da mobile a fisso (l'applicazione del DM 140/2012 e successive modifiche presuppone infatti la possibilità di concludere un contratto d'opera professionale, mentre in questo caso si tratta di nomina giudiziale).

La liquidazione avviene dunque secondo il foglio di calcolo predisposto dal Tribunale e a disposizione dei professionisti (anche per ciò che riguarda la suddivisione delle spese a carico della procedura e a carico dell'aggiudicatario), con espresso invito ai professionisti a compilare detto foglio di calcolo reperibile sul sito del Tribunale e allegarlo unitamente all'istanza di liquidazione, allegando altresì la documentazione relativa ai giustificativi di spesa di cui viene chiesta la liquidazione. I delegati dovranno astenersi dal modificare i valori delle celle e, in caso di richiesta di modifica rispetto ai criteri standardizzati nel foglio di calcolo, dovranno motivare in separato atto da depositare come atto principale al quale allegheranno il foglio di calcolo redatto secondo quanto prestabilito.

In relazione alle criticità sollevate dai professionisti delegati in merito alla liquidazione compensi procedure con più lotti, si dispone quanto segue.

Se la procedura ha per oggetto più lotti, le opzioni di richiesta di liquidazione sono:

- unitaria;
- per singoli lotti (in casi eccezionali, da motivare in modo dettagliato e specifico, altrimenti la relativa richiesta sarà respinta).

Per l'ipotesi di vendita contemporanea di tutti i lotti ad un unico soggetto non si pongono particolari questioni, posto che il DT sarà unico e l'attività per la cancellazione delle formalità sarà limitata all'unico DT (perciò varrà il criterio già in uso di aumentare il compenso in modo prefissato se le formalità siano superiori a 4).

Per l'ipotesi di vendita dei vari lotti a soggetti diversi (il che vale anche se uno o più soggetti si aggiudicano più di un lotto) è irrilevante al fine della determinazione dell'importo da liquidare che la vendita avvenga al medesimo esperimento o che sia differita.

Si presentano due casi:

a- l'ipotesi ordinaria è la richiesta di liquidazione unitaria, che però può essere unitaria solo per la quota a carico della procedura, perché è innegabile che, quando i lotti sono aggiudicati a persone differenti, le attività da compiere per la fase 3 (predisposizione DT, registrazione, trascrizione e voltura catastale) sono moltiplicate per il numero delle aggiudicazioni; sono pure moltiplicate, nel senso che devono essere eseguite per ogni DT, le attività di cancellazione dei gravami, che però riguardano la quota a carico della procedura.

b- in via residuale il delegato, adeguatamente motivando, potrà chiedere la liquidazione per lotti; in questo caso non sussistono problemi pratici, in quanto la quota a carico rispettivamente della procedura e della parte aggiudicataria saranno determinate compilando un foglio di calcolo per ogni lotto;

Quindi, nell'ipotesi "a" si può procedere alla liquidazione come segue:

Quota a carico della procedura

* i delegati compileranno i vari campi del foglio di calcolo inserendo come prezzo di vendita la somma dei prezzi delle singole aggiudicazioni, come aggiudicatari il numero totale degli stessi, oltre al numero dei creditori, al numero complessivo degli esperimenti e al totale dei lotti;

* trasformeranno in pdf la sola prima pagina del foglio di calcolo (omettendo quindi la seconda pagina dove il compenso per la quota degli aggiudicatari viene suddiviso per il numero totale di

essi); nella cella "Calcolo compenso" (che si trova appena sotto i dati della procedura) dovranno modificare la dicitura in "Calcolo Compenso – quota a carico della procedura".

Per quanto riguarda la eventuale maggiorazione dei compensi laddove le formalità da cancellare siano meno di 4 per ogni lotto ma complessivamente più di 4 (a seconda del numero dei lotti) può essere chiesto un aumento del compenso valutato dal GE caso per caso, che va adeguatamente motivato dal delegato.

Quota a carico di ciascun aggiudicatario di lotti diversi

* i delegati compileranno tanti fogli di calcolo quanti sono i diversi aggiudicatari (fermo restando, ovviamente, che se un lotto viene aggiudicato a più persone allora, sì, il compenso viene suddiviso);

* inseriranno:

- come prezzo, quello della vendita della singola aggiudicazione; se però un solo soggetto si aggiudica più lotti, occorre distinguere se ciò è avvenuto nello stesso esperimento o in esperimenti diversi; nel primo caso sarà indicata la somma dei prezzi di vendita dei lotti e vi sarà un solo compenso, mentre nel secondo caso le richieste di compenso saranno distinte;

- come numero di aggiudicatari, soltanto quello o quelli che si sono resi aggiudicatari del lotto in questione;

- come numero di lotti, il singolo lotto (anche in caso di acquisto da parte di uno stesso aggiudicatario di più lotti in esperimenti differenti) o i più lotti acquistati in uno stesso esperimento;

- come numero di esperimenti, sempre uno;

- il numero dei creditori non rileva, ma può comunque essere indicato;

* tireranno una barra obliqua sulla tabella della prima pagina;

* nella cella "Calcolo compenso" dovranno modificare la dicitura in "Calcolo Compenso – quota a carico dell'aggiudicatario del lotto n. ..." (o dei lotti n..., n...).

Se i vari lotti sono venduti in esperimenti diversi, il delegato dovrà presentare l'istanza di liquidazione del compenso a carico dell'aggiudicatario in sede di deposito della relativa minuta del DT e soltanto quando saranno venduti tutti i lotti depositerà l'istanza di liquidazione del compenso a carico della procedura.

7. Tempi e modalità delle vendite – Versamento del saldo prezzo

7.1. Tempi e pubblicità.

Tempi e modi di pubblicità sono stabiliti dal GE nell'ordinanza di vendita.

7.2. Versamento rateale del prezzo.

La rateizzazione del prezzo sarà possibile ove prevista dall'ordinanza di vendita. Gli articoli di riferimento sono gli art. 569 c.p.c. e l'art. 574 c.p.c.

Dalle norme citate si evince che la possibilità di versare ratealmente il prezzo di aggiudicazione deve essere innanzitutto disciplinata dall'ordinanza di vendita; in mancanza di esplicita statuizione nella *lex specialis* della gara, il pagamento rateale non è ammesso.

Quando ricorrono giustificati motivi, il giudice può disporre che il versamento del prezzo debba avere luogo ratealmente ed entro un termine massimo di 12 mesi. La collocazione della previsione nell'art. 569 c.p.c. fa carico al giudice di specificare già nell'ordinanza di vendita le ragioni che lo hanno indotto a prevedere la rateizzazione, non essendo sufficiente l'adozione di formule generiche.

A tale proposito si è chiarito che la rateizzazione del saldo del prezzo non può dunque disporsi in una fase più avanzata della procedura, né a favore di un determinato soggetto e ciò per il necessario rispetto dell'uguaglianza e della parità di condizioni tra tutti i potenziali partecipanti. L'ordinanza del G.E. deve sempre recare l'indicazione dell'importo, la scadenza di ogni singola rata e il termine, non superiore a 12 mesi, per il versamento dell'ultima. Nonostante la legge nulla dica, ai termini per il versamento del saldo del prezzo deve riconoscersi natura perentoria. Il giudice non può prorogarli a causa della necessaria immutabilità delle iniziali condizioni di vendita. Queste ultime, svolgendo una funzione decisiva nelle determinazioni degli offerenti, debbono essere conoscibili dall'inizio della fase di vendita e restare invariate fino al decreto di trasferimento.

Sempre all'ordinanza di vendita occorre fare riferimento per stabilire se la richiesta di rateizzazione debba essere contenuta nell'offerta presentata o possa essere presentata in seguito.

In assenza di specifiche disposizioni viene ritenuta preferibile la tesi che impone di specificare nella stessa offerta la proposta di pagamento rateizzato, in quanto nell'esame condotto a norma dell'art. 573 c.p.c., «ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa», e ciò in quanto consentire la formulazione dell'istanza di rateizzazione successivamente all'offerta potrebbe alterare la parità di *chances* tra gli

offerenti, sottraendo peraltro al giudice (ovvero per esso al professionista delegato) di valutare la "migliore offerta" in considerazione dell'attuale art. 573 c.p.c., avendo riguardo, quindi, agli elementi anche qualitativi della stessa e non soltanto al prezzo offerto.

Nel caso in cui l'aggiudicatario faccia istanza (già con l'offerta) di immissione anticipata del possesso, il medesimo dovrà fornire una fideiussione; la stessa, infatti, garantisce per eventuali danni arrecati al cespite e la tempestiva liberazione disposta in caso di decadenza.

7.3. Versamento al creditore fondiario ex art. 41 T.U.B.

Il delegato immediatamente dopo l'aggiudicazione dovrà comunicare i conteggi all'aggiudicatario ed i dati per effettuare i versamenti (saldo prezzo e spese). In caso di applicazione dell'art. 41 t.u.b., il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo (indicativamente 80% del saldo prezzo) da versare al creditore fondiario e l'importo del saldo prezzo (indicativamente 20% del saldo prezzo) da versare alla procedura unitamente all'importo forfettario per le spese (15% del prezzo di aggiudicazione). Tale trattenuta del 20% del saldo prezzo in presenza di creditore fondiario è effettuata in ragione della necessità di pagamento delle spese della procedura, spese che il delegato, prima di indicare all'aggiudicatario l'importo da versare direttamente al creditore fondiario, dovrà prudenzialmente e per eccesso conteggiare, se del caso riducendo congruamente la percentuale dell'80% di cui sopra, in modo da evitare la necessità di restituzioni da parte dei creditori.

In ogni caso, qualora il prezzo di aggiudicazione sia esiguo (indicativamente inferiore ad € 20.000,00), il delegato valuterà con particolare attenzione se procedere o meno al versamento diretto ex art. 41 T.U.B.

7.4. Riduzione fondò spese (15%).

Il Delegato (qualora sussistano i presupposti per la riduzione) autonomamente comunica all'aggiudicatario la quantificazione delle spese effettivamente dovute, senza necessità di presentare istanza per l'autorizzazione del Giudice.

7.5. Comunicazione della vendita.

Ove lo ritenga opportuno per una migliore organizzazione della procedura, senza alcun onere o aggravio per la procedura e i creditori, il professionista delegato può comunicare alle parti della

procedura - via pec o con altro mezzo ritenuto opportuno - gli atti della procedura, a cominciare dall'avviso di vendita, di cui non sia prevista dalla legge processuale alcuna forma di comunicazione o notificazione.

7.6. Numero di tentativi di vendita.

Il professionista delegato è tenuto ad evitare qualsiasi ritardo o inerzia nella conduzione della procedura delegata.

Al professionista delegato si richiede di espletare compiutamente, in media, almeno tre procedure di vendita senza incanto nell'arco di un anno dall'ordinanza di vendita del giudice dell'esecuzione.

Ove il professionista delegato, all'atto della nomina, non si ritenga in grado di assicurare questo standard, è tenuto a farne immediata comunicazione, rinunciando all'incarico.

Il mancato rispetto di questo standard costituisce causa di revoca della delega.

7.7. Sostituzione professionista delegato per legittimo impedimento

Il Delegato che intende essere sostituito per legittimo impedimento a tenere l'esperimento di vendita deve depositare (almeno 7 giorni prima dell'esperimento) formale istanza di autorizzazione al Giudice, con indicazione dei validi motivi di impedimento e segnalando l'urgenza (sia in consolle che inviando una mail informale al G.E.), con indicazione del sostituto. Nel caso in cui non sia stato possibile rispettare il suddetto termine, dovrà essere fissato un nuovo esperimento al medesimo prezzo base, salvo che il G.E. abbia comunque autorizzato la sostituzione prima dell'orario di inizio dell'asta.

7.8. Presenza di terzi nella sala durante l'asta

Per assicurare il corretto svolgimento degli esperimenti di vendita ed evitare condotte di disturbo alla regolarità delle aste, non è consentita la presenza fisica di soggetti diversi dagli offerenti e dall'esecutato. Eventuali situazioni particolari (come interpreti di soggetti stranieri o avvocati) potranno essere valutate dal delegato.

7.9. Documenti necessari per l'acquisto da parte di coniugi in regime di comunione dei beni

Si ritiene che un coniuge offerente in comunione legale dei beni possa successivamente richiedere

che il bene gli sia intestato come bene personale, tramite dichiarazione scritta ex art. 179 c.c. dell'altro coniuge, da formalizzare innanzi al Delegato, entro il termine per il versamento del prezzo, e poi riportata nel decreto di trasferimento.

7.10. Fatturazione della vendita

Secondo l'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, se il bene compravenduto non ha carattere di strumentalità, la vendita è esclusa dall'applicazione IVA, salvo che – fra l'altro - il cedente non effettui una diversa dichiarazione. Per legge, detta dichiarazione può intervenire sino all'atto di cessione, che nelle esecuzioni coincide con il decreto di trasferimento.

Per consentire il corretto rispetto dei termini sopra indicati, il Delegato chiederà con comunicazione formale al debitore di esercitare l'opzione al massimo entro la pubblicazione del primo avviso di vendita, fermo restando la possibilità per il debitore di esercitarla entro l'emissione del decreto di trasferimento.

La fattura elettronica, nel caso in cui il debitore sia irreperibile o non eserciti l'opzione di cui sopra, va emessa dal Delegato; per i tempi e le modalità si riporta quanto stabilito dall'Agenzia delle Entrate:

Risoluzione n. 62/E del 16.05.2006 "Obblighi IVA del professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare di cui agli articoli 555 ss. c.p.c.": "per le cessioni di beni mobili o immobili conseguenti ad un atto della pubblica autorità il momento impositivo si determina all'atto del pagamento del corrispettivo, ossia con riferimento al caso di specie, nel momento in cui il prezzo viene pagato ai sensi degli articoli 585 e 590, terzo comma, c.p.c."

Questa Risoluzione è espressamente richiamata nella Circolare n. 14/E del 17.06.2019.

Sulla tempistica di emissione, la fattura elettronica, in generale, deve essere emessa entro dodici giorni "dall'operazione" (Circolare n. 14/E del 17.06.2019).

Per cui si deve ritenere che, ai fini fiscali, la fattura elettronica vada emessa da parte del Delegato entro dodici giorni dal versamento del saldo prezzo, in quanto, come specificato nella sopra richiamata Risoluzione n. 62/E del 16.05.2006, il momento impositivo si determina a seguito di detto versamento.

Sulla tempistica di versamento dell'Iva, la Risoluzione n. 105/E del 21 aprile 2009 precisa che "a

seguito della cessione dell'immobile conseguente all'azione esecutiva, il soggetto che ha in consegna i beni o, comunque, il soggetto incaricato alla vendita dovrà emettere fattura in nome e per conto del contribuente. La fattura dovrà essere emessa, ai sensi degli articoli 6, comma 2, lett. a), e 21 del DPR n. 633 del 1972, al momento del pagamento del corrispettivo. Il versamento dell'Iva relativa dovrà essere effettuato, ai sensi dell'art. 1 del DPR 23 marzo 1998, n. 100, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui l'operazione si considera compiuta e l'Iva esigibile, mediante mod. F24, con il codice tributo relativo al mese di riferimento".

La Ris. 105/E del 21.04.2009 fa un'importante riflessione «rappresentando la procedura espropriativa un momento patologico nella circolazione del bene immobile, la necessità della tutela degli interessi dell'Erario impone che gli obblighi di fatturazione e versamento del tributo devono, anche fuori dall'ipotesi di irreperibilità del contribuente, ritenersi accentrati nella procedura stessa, anziché in capo al debitore esecutato».

Nel versamento dell'iva dovuta (entro il 16 del mese successivo all'emissione della fattura) deve essere utilizzato il codice tributo indicato dall'A.d.E., attualmente: «6501» "IVA relativa alla vendita, ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c., di beni immobili oggetto di espropriazione forzata".

La fattura emessa dal delegato dovrà essere in formato elettronico e dovrà essere inviata/trasmessa allo SdI entro i 12 giorni dall'effettuazione dell'operazione (incasso del saldo del corrispettivo nel caso in questione).

Una copia della fattura emessa andrà depositata nel fascicolo telematico unitamente al verbale di approvazione del progetto di distribuzione, in modo da consentire l'archiviazione della procedura.

7.11. Avviso di vendita

L'avviso di vendita va depositato nel fascicolo telematico.

L'avviso di vendita potrà essere comunicato - anche a mezzo PEC - al creditore procedente, agli intervenuti e al debitore costituito.

La prassi di stabilire la notifica dell'avviso di vendita al debitore, comune a diversi uffici giudiziari, sottende non tanto il proposito di assicurare una (non richiesta) pienezza di contraddittorio, quanto piuttosto l'interesse a far decorrere quanto prima il termine per la proposizione di eventuali opposizioni agli atti esecutivi, nel timore che possibili doglianze possano essere maliziosamente taciute per poi dispiegarsi solo avverso il decreto di trasferimento.

Si può addivenire a una duplice conclusione.

In primis, la natura attenuata del contraddittorio che governa la procedura esecutiva, l'assenza di specifiche disposizioni e la inesistenza di pregiudizi sostanziali immediatamente identificabili, portano ad escludere che dal tessuto del codice di rito possa ricavarsi la *regula iuris* per cui l'avviso di vendita vada notificato al debitore. Inoltre, quand'anche il giudice, nell'esercizio dei suoi poteri di direzione della procedura (art. 484 c.p.c.) abbia prescritto al professionista delegato di provvedere alla notifica dell'avviso di vendita, la violazione di questo adempimento non si risolve in un vizio della procedura capace di cagionarne la necrosi se il debitore non indica quale concreto *vulnus* abbia provocato quella omissione processuale.

In ordine alla notificazione dell'avviso di vendita al debitore non costituito occorre ricordare che ai sensi dell'art. 492 c.p.c. se il debitore non ha reso presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria.

Nell'avviso di vendita andrà precisato che il saldo prezzo deve essere al netto delle spese bancarie.

Sempre nell'avviso di vendita andrà precisato che, in caso di offerta presentata in nome e conto di una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

Nell'avviso di vendita andrà specificato in merito alla modalità di versamento della cauzione in caso di offerta cartacea, che lo stesso potrà avvenire a mezzo assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa).

8. Documentazione del professionista delegato

La Cancelleria delle esecuzioni soffre di una grave carenza di personale. Una criticità riscontrata consiste nel fatto che molti delegati provvedono al deposito contestuale in cancelleria della documentazione cartacea inerente ogni singola attività espletata.

Onde evitare tale aggravio, il professionista delegato provvede al deposito degli atti esclusivamente in PCT, contestualmente depositando in allegato la relativa documentazione.

9. Durata della delega.

Il termine finale per il completamento delle operazioni delegate, nonché le modalità e i tempi degli adempimenti finali del delegato, sono stabiliti nell'ordinanza di delega.

10. Prezzo base degli esperimenti di vendita

In caso di esperimenti di vendita infruttuosi il delegato procede al ribasso massimo consentito del 25% (ex art. 591, co. 2 c.p.c.), senza necessità di chiedere alcuna autorizzazione o assenso alle parti.

11. Decreto di trasferimento

Il professionista delegato deposita nel fascicolo telematico (quale allegato in .pdf o .rtf) la minuta del decreto di trasferimento, unitamente agli allegati: documenti aggiudicatario, documentazione relativa al versamento della cauzione, del saldo prezzo e delle spese forfettarie (in caso di versamento ex art. 41 TUB si deve allegare la quietanza del creditore o in alternativa estratto conto dell'aggiudicatario opportunamente oscurato da cui si evinca in chiaro solamente l'avvenuto addebito della somma), avviso di vendita, verbale di aggiudicazione, copia della busta contenente l'offerta, ispezioni ipotecarie aggiornate, visure catastali aggiornate, APE.

Nel predisporre la bozza del decreto di trasferimento il professionista delegato dovrà utilizzare il modello pubblicato sul sito del Tribunale.

Per la liberazione dell'immobile, si veda il paragrafo 3 delle presenti linee guida, con la prescrizione per il delegato di depositare l'istanza dell'aggiudicatario o la richiesta di esenzione unitamente alla minuta del decreto di trasferimento.

La documentazione attestante la prova di avvenuta registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento nonché dell'avvenuta voltura catastale va depositata unitamente al verbale di approvazione del progetto di distribuzione, onde consentire l'archiviazione della procedura.

11.1 Notifica del decreto di trasferimento

Il decreto di trasferimento va notificato al debitore.

Il decreto di trasferimento deve essere consegnato e, se non possibile la consegna a mani, notificato anche all'aggiudicatario, via PEC oppure presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto e con costi a carico dell'aggiudicatario stesso, in quanto soggetto nel cui interesse la notifica viene

pag. 14 di 19

effettuata, e non semplicemente consegnatogli in copia semplice.

Occorre, infatti, consentire all'aggiudicatario di individuare in modo certo il *dies a quo* di decorrenza del termine di 120 giorni per la presentazione della domanda di sanatoria di eventuali abusi edilizi, ove l'art. 46, comma 5, T.U.E. prevede che i 120 giorni per la presentazione della domanda di sanatoria degli abusi edilizi decorrono "dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria".

12. Aggiudicatario straniero.

L'adempimento previsto dall'art. 591-bis n. 11 c.p.c. che prevede che il delegato provveda, fra l'altro, "alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento" è applicabile anche nel caso di aggiudicatario straniero.

Si tratterebbe in sostanza, della comunicazione di avvenuta cessione del fabbricato prevista dall'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n. 59, "superata" dall'art. 5, comma 1, lett. d), D.L. 13/05/2011, n. 70 il quale stabilisce che «la registrazione dei contratti di trasferimento immobiliare assorbe l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza», come ribadito anche dal successivo comma 4, secondo cui «per semplificare le procedure di trasferimento dei beni immobili, la registrazione dei contratti di trasferimento aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari assorbe l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191.». Tuttavia, tale disposizione va letta in combinato disposto con l'art. 7 d. lgs. 286/1998 (T.U. Immigrazione), secondo cui: «chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio ovvero ospita uno straniero e apolide ... ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro quarantotto ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza». Quindi l'obbligo permane (benché non espressamente esplicitato dalla norma), anche perché è esplicitamente così per le cessioni di fabbricato connesse a contratti di locazione/comodato, per cui la registrazione di tali contratti sostituisce la comunicazione di cessione del fabbricato, salvo che si tratti di straniero, per cui rimane operativo il predetto art. 7 (v. art. 2, comma 4, D.L. n. 79 del 2012). Certo, si potrebbe trarre anche la contraria spiegazione che la regola non valga in caso di vendita, proprio perché non vi è una clausola di esclusione, ma così interpretando si violerebbe l'art. 7, tuttora in vigore.

13. Riscossione canoni locazione ed emissione fattura (in caso di IVA) da parte del custode

In presenza di un compendio immobiliare oggetto di locazione, il custode giudiziario deve verificare se il locatore abbia manifestato nel contratto l'opzione per l'applicazione dell'IVA. In caso affermativo, il custode giudiziario, una volta riscosso il canone, dovrà emettere fattura in nome e per conto dell'esecutato (con numerazione distinta da quelle emesse in suo nome) che dovrà trasmettere sia al conduttore che all'esecutato; una volta riscosso il canone comprensivo dell'IVA, il custode giudiziario dovrà provvedere al pagamento dell'IVA all'amministrazione finanziaria in nome dell'esecutato; anche in questo caso, una volta eseguito il versamento, il custode giudiziario dovrà trasmettere l'F24 con l'attestazione dell'avvenuto pagamento al conduttore e all'esecutato; il custode giudiziario esporrà gli adempimenti fiscali posti in essere nel rendiconto da depositarsi nel fascicolo telematico.

14. Progetto di distribuzione

Le modalità di predisposizione e comunicazione delle precisazioni dei crediti e del progetto di distribuzione sono contenute nell'ordinanza di vendita.

Si invitano i delegati a verificare la correttezza delle somme richieste per interessi, ai fini della loro collocazione ex art. 2855 c.c., per spese legali, ex D.M. 55 del 2014, e per rimborsi (da documentare).

L'eventuale saldo del compenso del CTU, il compenso del delegato e il compenso del custode, tutti liquidati dal GE, vanno inseriti nel progetto di distribuzione.

15. Liquidazione spese dei creditori

Ai sensi del D.M. n. 55 del 2014 e successive modificazioni, la liquidazione delle spese avviene secondo i seguenti criteri.

Il valore della controversia equivale, per ciascun creditore, al valore del credito per il quale è stata promossa la procedura o effettuato l'intervento (art. 21).

Al creditore procedente, in mancanza di accordo economico col cliente, viene di regola liquidato, con la preferenza ex art. 2777 c.c., il compenso di cui al punto 18.1 (fase introduttiva) delle tabelle allegate al cit. D.M., al valore medio, oltre a spese forfetarie, spese e accessori di legge; per la restante attività viene di regola liquidato, se del caso – e nei limiti previsti dalla singola previsione normativa – seguendo il privilegio del credito cui le spese accedono, il compenso medio di cui al punto 6 e al punto 18.2 delle cit. tabelle, oltre a spese forfetarie, spese e accessori di legge; l'i.v.a.

va riconosciuta solo se il creditore in favore del quale l'opera viene prestata non ha possibilità di scaricare tale imposta.

Ai creditori intervenuti spettano i compensi di cui ai cit. punti 6 e 18.1 e 18.2, se del caso – e nei limiti previsti dalla singola previsione normativa – seguendo il privilegio del credito cui le spese accedono.

L'individuazione del creditore procedente deve avvenire:

- di regola in base all'atto di pignoramento (chi per primo ha notificato al debitore);
- in caso di rinuncia del creditore pignorante, sulla scorta degli elementi che individuano il creditore che ha proseguito la procedura compiendo le attività di impulso;
- in caso di più creditori che hanno compiuto attività di impulso, il compenso previsto per il creditore procedente non può essere raddoppiato, ma dev'essere suddiviso tra tali soggetti in proporzione alle attività svolte.

Pertanto, ai fini della liquidazione del compenso e nell'ambito del singolo progetto di distribuzione, deve contabilmente risultare un solo e unitario compenso astrattamente attribuibile ad una sola figura di creditore procedente, quantunque di volta in volta, in relazione a singoli atti, concretamente impersonata da diversi creditori.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 561 c.p.c., il successivo pignoramento del medesimo cespite nei confronti dello stesso debitore è considerato alla stregua di intervento.

La coesistenza di più creditori procedenti può ravvisarsi nei seguenti due casi, che possono anche ricorrere cumulativamente:

- a) esecuzione promossa successivamente, anche sullo stesso cespite, ma nei confronti di debitori diversi (è il caso del bene in quote che viene colpito successivamente da diversi creditori nei confronti dei distinti debitori);
- b) esecuzione sorta su successivo pignoramento, anche a carico del medesimo debitore, ma che colpisce beni diversi e ulteriori rispetto a quelli già in precedenza pignorati. In questi casi si dà luogo a masse distinte – identificabili per sovrapposizione di sottoinsiemi in ragione di ciascun debitore e per gruppi omogenei di creditori pignoranti i medesimi beni – e, dunque, a progetti di distribuzione separati, restando salva la regola di un singolo creditore procedente “contabile” per ciascuna distribuzione.

Al creditore che ha eventualmente promosso e coltivato la divisione endoesecutiva (causa di valore indeterminato, esclusa la fase di studio) viene altresì di regola riconosciuto, con la preferenza ex art.

2777 cc, il compenso medio del relativo scaglione, oltre a spese forfettarie, spese e accessori di legge.

Si ricorda, inoltre, che spetta al giudice dell'esecuzione, e quindi ai suoi ausiliari, la verifica della congruità delle spese sostenute per il precetto, da liquidare secondo la tabella 6 sopra richiamata, indipendentemente dalla data di redazione dell'atto di intimazione.

In proposito, si richiama l'attenzione sul fatto che solo e soltanto un precetto può essere liquidato a favore del creditore procedente. Infatti, la cd. rinnovazione dei precetti non trova spazio nell'ordinamento, atteso che o il precetto è perento (e in tal caso la relativa spesa resta a carico del creditore inerte), oppure il creditore ha avviato una procedura esecutiva nel termine previsto dall'art. 481 c.p.c.

16. Infruttuosità dell'esecuzione

Ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. (applicabile alle procedure iniziate dopo il 11-12-2014), l'esecuzione può trovare chiusura anticipata quando si palesi improbabile ottenere un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori.

L'estinzione atipica della procedura per antieconomicità della sua prosecuzione può essere disposta anche per le procedure antecedenti al 11-12-2014, secondo l'orientamento del tribunale espresso sul punto prima della riforma.

In relazione all'art. 164 bis cit., il Giudice dell'esecuzione sarà chiamato a compiere una specifica valutazione a riguardo evitando che vadano avanti procedimenti di esecuzione forzata pregiudizievoli per il debitore ma manifestamente non idonei a produrre il soddisfacimento degli interessi dei creditori in quanto generatori di costi processuali più elevati del concreto valore di realizzo degli asset patrimoniali pignorati.

Si chiede al Delegato di segnalare quei procedimenti in cui i costi (compresi i presumibili compensi spettanti agli ausiliari) superano il prezzo base d'asta, o comunque laddove il prezzo base d'asta sia inferiore ad € 15.000,00, salvo che il valore di stima del bene sia sin dall'inizio inferiore a tale soglia.

In tal caso il professionista delegato rimette gli atti al giudice dell'esecuzione, con il rapporto finale, contestualmente depositando la propria istanza di liquidazione delle proprie competenze e invitando il custode a fare altrettanto. Nel rapporto finale il professionista delegato dà in ultimo conto dei presupposti (principalmente di tipo contabile) per affermare l'antieconomicità della procedura.

17. Controllo delle procedure dopo la delega.

Al fine di assicurare il monitoraggio della procedura dopo la delega, si è adottato il programma Falco esecuzioni, conosciuto dai professionisti delegati.

Quale primo adempimento da compiersi appena ricevuta l'ordinanza di vendita e di delega, il professionista delegato è tenuto ad iscrivere la procedura su detto programma.

La mancata iscrizione della procedura costituisce causa di revoca della delega ex art. 179 ter, co. 3 disp.att. c.p.c.

* * *

Copia digitale del presente documento è inserita nel sito internet del Tribunale di Cremona, alla voce modulistica, sezione immobiliare.

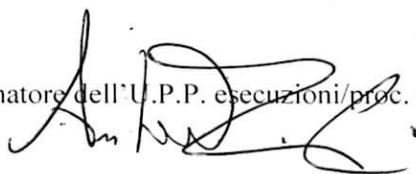
Cremona, 9.07.2024

Il Presidente del Tribunale

Il Presidente del Tribunale
(Dott.ssa Anna di Martino)



Il coordinatore dell'U.P.P. esecuzioni/proc. concorsuali



Il Presidente del Tribunale
(Con la firma di M. M. M.)