# La Figura del Delegato
# **compiti.**
# Art 591 bis c.p.c. (D.L. 35/2005)

Convegno 9.2.2018

Andrea Giordani

- IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
- - esaminata la documentazione …
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- - sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- - visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo

- L'ordinanza di delega è, insieme atto di nomina del professionista delegato
- e atto che, nell'ambito delle attività delegabili, indicate dall'art. 591 bis cpc

DETERMINA

i compiti del delegato e le modalità di svolgimento.

Non è pensabile una direttiva generica del GE …

- ASSEGNA
- al professionista nominato termine di 24 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa.

- DETERMINA

- in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di euro …… quale anticipo sui compensi e **spese, oltre euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, disponendo che i creditori gli versino entro trenta giorni tali somme, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. ovvero di improcedibilità dell'esecuzione:**

- **CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA**

- 1) **al controllo della titolarità** in capo al/i debitore/i esecutato/i **dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente** e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

- 2) **al controllo dello stato di diritto** in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

- **a formare subito** dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico **(a pena di sostituzione)** , **l'avviso di vendita** secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo a mezzo PCT, comunicandolo al custode e **pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche** **unitamente alla ordinanza di delega**;

- (3) SEGUE: NOTA CON MAIL PEC DEL 30/01/2018 Il Presidente D.ssa Ferramosca, ha specificato che per le deleghe emesse fino al 13 .01.2017 è prevista la pubblicità cartacea.
- *Custode* La Nuova ordinanza di delega 2018 è da predisporre e depositare a cura del **custode in formato editabile nel fascicolo telematico** – unitamente all'ordine di liberazione – almeno 7 giorni prima dell'udienza ex art. 569

- **4) a fissare** quindi un termine non inferiore a **90 giorni** e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta *non semplicemente rinviata per la carenza di alcuno degli adempimenti, tipico quello pubblicitario o delle notifiche), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

- 5) (il giorno dell'asta) **a fissare al giorno successivo alla scadenza** del termine di cui al punto precedente **la convocazione delle parti e degli offerenti davanti** a sé presso il luogo sopra indicato, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti **(novembre giorno in cui ci volle freddezza e flessibilità, in quanto mancando internet ho dovuto scaricare un app con il cronometro /timer per aggiudicare l'immobile**;

- 6) ad **attivare immediatamente il custode** per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità legale (come previste dall'art. 490, comma 2 e s., c.p.c. e disposte con questa ordinanza di delega) … [nel passaggio tra custodi consiglio un incontro tra ex custode e nuovo custode, per continuare il solco tracciato e per la lealtà richiesta]

- 7) alla **ricezione, tramite il** personale addetto, delle **buste** contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.) [571 CPC uc: L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se e' stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

- 8) **all'apertura delle buste** depositate dagli offerenti presso il luogo indicato ed alla presenza degli offerenti comparsi

- 9) **all'esame delle offerte** pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

- 10) **a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle** offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

- 11) **alla <u>deliberazione sull'offerta</u>** secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;

- (11) art. 572 cpc Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti (2).Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell' art. 588. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577.

- 12) **all'effettuazione della gara** tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore) a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

- (12)..continua ovvero, in difetto di gara, ad aggiudicare l'immobile al migliore od al primo offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

- 13) **a redigere il verbale** delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area **del Portale delle vendite pubbliche** e del sito www.astegiudiziarie.it tramite accesso all'area riservata;

- 14) **nell'ipotesi di vendita di più lotti**, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti ( e tenuto eventualmente conto dei quanto già acquisito alla procedura ), sia **stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo** dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;

- (14) continua.. le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

- 15) **a disporre** la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

- 16) **a ricevere** la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

- (16) richiamo art. 583 cpc = Il procuratore legale (1), AVVOCATO che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare in cancelleria nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'avvocato (Albo dei procuratori legali soppresso con legge 24/02/1997 n.27) -

- (16) richiamo art. 590 bis: - Il creditore che e' rimasto assegnatario a favore di un terzo, 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 e' fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma del presente articolo sono esclusivamente a carico del creditore

- 17) **a comunicare** all'aggiudicatario, entro **20 giorni** dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura, richiedendogli la produzione di visure ipocatastali aggiornate;

- 18) **a comunicare** immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione (procedure pari unicredit e dispari bcc) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

- 19) **a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo** di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. **587 c.**p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

- **20) ad autorizzare l'assunzione di debiti** da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. «508 cpc Nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o ipoteca, l'agg.rio o assegnatario, con l'autorizzazione del ge, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie esso inerenti. In tal caso nel provv.di vendita o assunzione si deve far menzione di ciò

- 20) continua (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma); 585 cpc «se l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, il GE può limitare con DECRETO il versamento del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti. (es. il caso di subentro in un mutuo ipotecario 'conveniente')

- 21) **in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B**. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di **quindici giorni** dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), **a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene**,

- 21) **continua** ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario ( determinata ai sensi del successivo punto B 2 ) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura**; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;**

- 22) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

- 23) **a predisporre la bozza del decreto di trasferimento** (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo **contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione;**

- (23) continua Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto. (indicazione del mutuo da parte agg.rio )

- 23) continua La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento

- 23) continua Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:
- - ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. **18 L. 47/1985** avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà Sot. Art. 30 dpr n. 380 del 06/06/2001

- 23) continua. le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000
  - attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

- 24) **ad eseguire le formalità di registrazione**, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, …. del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

- 24) continua **...alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento,** nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

- 25) **a trasmettere all'aggiudicatario <u>la nota di trascrizione</u>** del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
-

- 26) **a rapportarsi con lealtà e correttezza** nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

- 27) **ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.,** ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

- 28) **a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo** ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

- 29) **in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande d**i assegnazione a rifissare seduta stante la nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente **punto 3;**

- 30) **a fissare immediatamente a verbale** un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.,

- 31) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

- 32) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

- 33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto;

- 33) continua in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40%;

- 34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta ( con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate ) e ad una sua apposita **relazione** nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita.

- 34) continua Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso di 24 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

- 34) continua .. Il delegato provvederà comunque a depositare entro **30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta** ( specie con riguardo agli adempimenti sub. 1 e 2 ) ed a depositare, quindi, rapporti **riepilogativi periodici con cadenza semestrale** decorrenti dal primo rapporto; entro dieci giorni dalla conoscenza dell'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte.

- 35) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

- 36) **a richiedere all'atto della aggiudicazione** di ogni lotto **ai creditori la loro nota di precisazione del credito assegnandogli il termine di 60** giorni per l'incombente e quindi, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode ed all'esperto stimatore ed agli altri eventuali ausiliari;

- 37) a **formare un progetto di distribuzione**, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita ed allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo **pec alle parti 45 giorni** prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, **depositandolo**

- 37) continua **depositandolo** infine in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine **di 20 giorni** prima dell'udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso,

- 37) <continua> dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento **quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti**, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;

- ..back