ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

CORSO DI FORMAZIONE PER L'ISCRIZIONE NEGLI ELENCHI DEI PROFESSIONISTI CHE PROVVEDONO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Dott. Giuseppe Ragusa

5 ottobre 2023

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

Pagamento diretto al creditore fondiario

Il GE:

- evidenzia alle parti che un'eventuale istanza ex art. 624 bis c.p.c. potrà essere proposta solo fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto e che l'eventuale istanza ex art. 161 bis disp. att. c.p.c. verrà valutata solo in sede di asta, una volta scaduto il termine per la presentazione delle offerte,

- dispone che, ove non già depositata, l'esperto depositi versione della stima epurata dei dati personali degli esecutati già nel formativo nativo word poi trasformato in pdf e non con cancellazione successiva e che vengano bollinate le immagini di persone fisiche presenti nella documentazione fotografica anche solo in fotografia.

Il procuratore del creditore procedente, unitamente agli altri creditori muniti di titolo:

- chiede che si proceda alla vendita con il sistema previsto dall'art. 569 comma 3° c.p.c., dando, inoltre, l'assenso ad ulteriori esperimenti di vendita con il medesimo meccanismo (previa riduzione del prezzo) nel caso in cui il primo esperimento vada deserto,

- autorizza l'incasso dell'assegno circolare intestato alla procedura e l'apertura di un conto corrente con le somme così ricavate per far fronte alle spese di procedura.

Al momento del primo accredito sul conto corrente intestato alla procedura, il custode deve depositare un rendiconto in cui indicherà l'IBAN e l'ammontare del primo importo versato.

Il creditore fondiario insiste per l'applicazione del privilegio di cui all'art. 41 TUB.

18) in caso di richiesta ex art. **41 TUB** avanzata dal creditore fondiario (il quale potrà depositare nota riepilogativa del credito entro dieci giorni dopo l'esperimento di vendita ove ciò sia necessario in relazione al prezzo di aggiudicazione, in caso contrario si farà riferimento agli atti già depositati), a calcolare approssimativamente le somme imputabili alla procedura ancora da sostenersi (prima tabella del progetto di distribuzione) e le spese privilegiate ex art. 2770 c.c. sostenute da altri creditori;

così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore ad € 15.000,00;

nel caso in cui il debitore sia soggetto a procedura fallimentare, l'importo da versarsi direttamente al creditore fondiario, previa verifica della sua ammissione allo stato passivo con il predetto privilegio, non potrà eccedere il 60% o comunque l'importo per cui il creditore sia stato ammesso allo stato passivo (cfr. Cass. n. 23482/2018) e, in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore a € 20.000,00 oltre alle somme prevedibilmente necessarie a soddisfare i crediti in prededuzione in conformità alla predetta pronuncia;

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

mutuo contestuale erogato all'aggiudicatario e adempimenti del professionista delegato

Prassi Tribunale di Milano: NO MUTUO CONTESTUALE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Invece:

- Sottoscrizione mutuo ex art. 2822 c.c. Ipoteca su beni altrui: «*Se l'ipoteca è concessa da chi non è proprietario della cosa, l'iscrizione può essere validamente presa solo quando la cosa è acquistata dal concedente*»
- Successivamente all'emissione del decreto di trasferimento delegato alla vendita e il notaio si presentano contemporaneamente in Conservatoria per le trascrizioni ed annotazioni

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

Estinzione della procedura prima dell'aggiudicazione definitiva

Art. 187 bis Disposizioni di attuazione del codice di procedura civile: «*In ogni caso di estinzione o di chiusura anticipata del processo esecutivo* ***avvenuta dopo l'aggiudicazione****, anche provvisoria, o l'assegnazione,* ***restano fermi nei confronti dei terzi aggiudicatari o assegnatari****, in forza dell'articolo 632, secondo comma, del codice,* ***gli effetti di tali atti****. Dopo il compimento degli stessi atti, l'istanza di cui all'articolo 495 del codice non è più procedibile* (ovvero la conversione del pignoramento in debito)

Art. 632 cpc 2° comma: *Se l'estinzione del processo esecutivo si verifica prima dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, essa rende inefficaci gli atti compiuti; se avviene dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, la somma ricavata è consegnata al debitore*.

In sostanza:

1. l'estinzione che si verifica **prima dell'aggiudicazione** o dell'assegnazione comporta l'inefficacia di tutti gli atti compiuti con l'effetto dell'eliminazione del vincolo del pignoramento sui beni che così rientrano nella disponibilità del debitore. Infatti, il giudice dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento e provvede alla liquidazione delle spese sostenuta delle parti. Gli unici atti che non vengono meno sono quelli compiuti dal custode.
2. Se l'estinzione o la chiusura anticipata del processo avvengono **dopo l'aggiudicazione** o l'assegnazione, anche se provvisorie, restano comunque validi ed efficaci gli effetti di tali atti nei confronti dei terzi. Infatti, la ratio è quella di tutelare i terzi che sono venuti a contatto con la procedura esecutiva conferendo loro posizioni meritevoli di tutela

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

Ordinanza del Tribunale di Verona, 19 dicembre 2022 - est. Burti

L'apertura della procedura della liquidazione del patrimonio del debitore sovraindebitato pronunciata dopo l'aggiudicazione dell'immobile pignorato non fa venir meno, per l'aggiudicatario, gli effetti dell'aggiudicazione ed il conseguente ius ad rem, condizionato al versamento del saldo prezzo, alla pronuncia del decreto di trasferimento

Ordinanza del Tribunale di Verona, 11 agosto 2022 - est. Burti

L’accertamento della continuità delle trascrizioni è rilevante fino alla pronuncia del decreto di trasferimento

Il pignoramento avente ad oggetto la nuda proprietà presenta problematiche operative, da tenere in considerazione durante il corso del processo esecutivo:

- Laddove nel corso del processo esecutivo deceda l'usufruttuario l'esecuzione proseguirà sul diritto di piena proprietà, senza alcuna nuova trascrizione. Quindi il processo esecutivo prosegue su diritto diverso da quello pignorato: effetto ex lege derivante da morte usufruttario;

- bisognerà verificare periodicamente l'esistenza in vita dell'usufruttuario: varie ipotesi: 1) Ove risulti deceduto prima dell'aggiudicazione occorrerà stimare nuovamente il bene e porre in vendita la proprietà; 2) ove sia intervenuta l'aggiudicazione, il GE potrà sempre revocare la vendita ai seni dell'art. 586 c.p.c. (cass. 10253/2015); 3) ove il DT sia stato emesso, alcun provvedimento sarà possibile da parte del GE e il nuovo titolare diventerà pieno proprietario.

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

Decadenza dell'aggiudicatario e conseguenze degli esiti negativi dei tentativi di vendita

- Termine versamento saldo prezzo (120 gg dall'aggiudicazione, ad esempio 30/09/2023)

- Provvedimento di nomina specifica di «*dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato ai fini dell'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.*»

- Il delegato deposita una breve relazione al GE in cui fa presente il mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

- Il GE emetterà un provvedimento ex art. 587 cpc 1° comma: «*Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto*»

- Il provvedimento recita ad esempio «*Il Giudice dell'esecuzione, vista l'istanza di decadenza dell'aggiudicatario manda il delegato ad acquisire le somme* ***a titolo di multa*** *e ad effettuare altra asta al medesimo prezzo base dell'ultima tenuta*»
- Si ritiene che l'inciso "a titolo di multa" sia stato utilizzato dal Legislatore in maniera impropria in quanto la cauzione persa non viene acquisita dallo Stato, ma verrà trattenuta dalla procedura espropriativa, concorrendo a determinare la somma ricavata dall'espropriazione ed inserita nel progetto di distribuzione

- Art. 587 2° comma: «*..... Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza*»
- Il GE emette un decreto di condanna

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

Laboratorio: predisposizione avviso di vendita

- Foglio excel / base numerica per predisposizione avviso di vendita
- Predisposizione avviso di vendita
- Pubblicazione avviso di vendita (siti, carta stampata e PVP)
- Notifica avviso di vendita e deposito in PCT

Riferimenti

Dott. Giuseppe Ragusa
Dottore Commercialista
Coordinatore Corso di Formazione
Email: formazionecorsi@fcm.mi.it