



**IL DELEGATO ALLA VENDITA
CONVEGNO MARINA DI CARRARA
4 dicembre 2018**

IL CUSTODE GIUDIZIARIO E IL DELGATO ALLA VENDITA DUE FIGURE PRIMARIE NEL PROCESSO ESECUTIVO

Avv. Augusto Cirila

TAX LEGAL
ADVISORY

Il custode giudiziario

Il pignoramento ha l'effetto di privare il debitore esecutato della disponibilità del bene staggito, il quale è finalizzato alla soddisfazione degli interessi dei creditori. Con il pignoramento il debitore viene costituito custode del bene pignorato e di tutti i suoi accessori, comprese le pertinenze e i frutti (art. 559 c.p.c.**).**

La novella n.51 del 2006 ha scardinato completamente l'impostazione tradizionale che affidava la custodia al solo debitore esecutato e che ne prevedeva la sostituzione nel caso di istanza del creditore motivata dall'opportunità di gestire il bene, qualora lo stesso fosse già locato a terzi , o dall'inadempienza del debitore nella custodia.

Le ragioni della riforma del 2006

L'intervenuta riforma ha trovato la sua primaria ragione nel fatto che il debitore è il soggetto che offre meno garanzia per la conservazione del bene pignorato ed alcuna collaborazione nella vendita dello stesso, non avendo alcun concreto interesse a fornire un'efficiente gestione dell'immobile in favore dei creditori

Ha così individuato nel custode giudiziario un soggetto professionale incaricato di attività gestorie e anche liquidative (è stato definito “*un piccolo curatore fallimentare*”), che il giudice deve sempre nominare (salvo rare eccezioni), sostituendo il debitore nella custodia.

La sostituzione del debitore nella custodia

L'art. 559 c.p.c. indica subito, infatti, i presupposti per la **sostituzione del custode** con un professionista. Precisamente

- **nell'immobile non c'è il debitore oppure è occupato da persone diverse dal debitore:** sarà il custode ad occuparsi della riscossione dei canoni di locazione o dell'indennità per occupazione senza titolo e della liberazione (*comma 2*);

-**su istanza del creditore pignorante o di un creditore:** oggi prevalgono le ipotesi di sostituzione d'ufficio da parte del giudice. La disposizione assume carattere residuale;

- **il custode è inadempiente agli obblighi impostigli oppure non è stato autorizzato a continuare ad occupare l'immobile pignorato (*comma 3*):** il custode dei beni pignorati è tenuto a custodirli, ai sensi dell'art. 67 c.p.c., con la diligenza del buon padre di famiglia.

L'istituto autorizzato alla vendita

Nel momento in cui il giudice dell'esecuzione pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la relativa delega, se custode dei beni pignorati è il debitore e salvo che per la particolare natura degli stessi ritenga che la sostituzione non abbia utilità, il giudice incarica della custodia dei beni il delegato alle operazioni di vendita o al locale istituto di vendite giudiziarie (art. 559, co. 4, c.p.c.).

Il provvedimento di surroga nella custodia, in tal caso, **è caratterizzato da automaticità** (non occorre alcuna istanza di parte) **e obbligatorietà**, salvo che non vi sia già stata la sostituzione del debitore in una fase anteriore del processo.

Il provvedimento di sostituzione del custode ha natura di provvedimento meramente conservativo ed amministrativo, che non incide sull'esercizio dell'azione esecutiva, talché l'opposizione contro tale provvedimento non costituisce né opposizione agli atti esecutivi, né opposizione all'esecuzione .

Ausiliario del giudice

La custodia dell'immobile pignorato, dunque, viene ora di regola affidata ad un professionista diverso dal debitore, che oltre ad avere poteri di conservazione e funzione di accompagnatore per la visita dell'immobile pignorato al fine della vendita dello stesso, costituisce anche un *ausiliario del giudice dell'esecuzione* che, di norma, è tenuto ad evidenziare anche eventuali vizi emergenti nel corso della procedura esecutiva.

La nomina di un custode “terzo” viene recepita l'esigenza di avvicinare la vendita coattiva alla vendita volontaria anche sotto il profilo dell'immediata disponibilità del bene: l'esecuzione del provvedimento di liberazione dell'immobile spetta al custode.

Le garanzie che conseguono alla nomina

E' innegabile che la nomina di un custode terzo meglio garantisce:

- **lo stato di conservazione del bene:** la conservazione del bene è sempre più intesa in una prospettiva funzionale, finalizzata cioè a proteggere il valore economico di scambio del bene, come attività volta ad evitare la svalutazione del bene nelle more della procedura e ad assicurare la realizzazione del suo effettivo valore di mercato in sede di vendita.

- qualora il bene pignorato sia occupato dal debitore, **l'accesso all'esperto per la stima ed a un qualunque terzo che abbia un interesse all'acquisto,** evitando in tal modo possibili comportamenti ostruzionistici da parte del debitore esecutato-

Il dovere di sorveglianza

Al custode ha un dovere di sorveglianza:

- **sulla condizione del bene**, al fine di rilevare tempestivamente eventuali **pericoli** che possano scaturire dalla cosa stessa (es. stato di inagibilità e pericolo di crollo, presenza di pozzi o buche);
- **sull'operato dell'occupante**, con l'obbligo di segnalare tempestivamente ai soggetti ed alle autorità competenti situazioni o comportamenti che direttamente o indirettamente possano compromettere l'integrità dell'immobile colpito da pignoramento o il suo valore di realizzo.

Egli è tenuto, - sia per l'obbligo di esercitare la custodia da buon padre di famiglia, sia per la preservazione del principio generale del *neminem laedere* di cui all'art. 2043 c.c.- a conservare il bene secondo modalità tali da evitare il rischio per i terzi di essere soggetti ad effetti pregiudizievoli che possano scaturire dalla cosa custodita, attivandosi per eliminare le situazioni potenzialmente pericolose.

I compiti del custode

Alcune di tali mansioni possono essere da lui svolte autonomamente, mentre per altre, quali la concessione del bene in locazione, necessita della preventiva autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione (*art. 560, comma 2, c.p.c.*).

La necessità della previa autorizzazione del giudice è estesa a qualunque tipo di attività gestoria o di amministrazione che il custode intenda porre in essere.

Al momento dell'accesso presso le unità immobiliari pignorate il custode è tenuto a redigere un apposito **verbale di immissione, specificando esattamente lo stato dell'immobile e la sua tipologia. Verifica, quindi, se il bene è occupato dal debitore con o senza autorizzazione ad abitarvi, ovvero da terzi in forza di un titolo opponibile o meno alla procedura e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.**

Le soluzioni alternative alla vendita

Il custode deve altresì far presente al debitore le di lui possibilità di evitare la vendita: l'esigenza di una attuazione celere ed efficace del diritto del creditore deve essere contemperata con l'altrettanta meritevole esigenza di evitare al debitore un pregiudizio ingiustificato .

- . **Conversione del pignoramento (art.495 c.p.c.)** : versamento di un quinto dell'intero debito, anche degli intervenuti, dedotti eventuali acconti. La rateizzazione è fissata nella misura massima di **36 mesi**;
- **Riduzione del pignoramento (art. 496 c.p.c.)** : restrizione dell'oggetto dell'azione esecutiva su istanza del debitore o del terzo assoggettato all'esecuzione;
- **Cessazione della vendita (art. 504 c.p.c.)**: la vendita forzata fatta in più volte o in più lotti quando il prezzo già ottenuto raggiunge l'importo dei crediti azionati

Il controllo da parte del giudice

Il giudice dell'esecuzione esercita la funzione di vigilanza sull'attività del custode, determinandone ogni modalità concreta, tramite ordinanza da emettersi dopo aver ascoltato le parti e gli altri interessati

È necessaria l'autorizzazione del giudice per la stipulazione da parte del custode del contratto di locazione dell'immobile (*art. 560, c.2, c.p.c.*) trovando applicazione le disposizioni circa l'autorizzazione a dare in locazione l'immobile pignorato. **In tal caso il vincolo del pignoramento si estende ai canoni percipiendi.**

Il mancato invio della disdetta del contratto alla sua seconda scadenza deve intendersi come volontà del custode locatore di consentire la rinnovazione. Come tale, è assoggettata alla disciplina dettata dall'art. 560, comma 2, c.p.c. per cui necessita della preventiva autorizzazione del giudice dell'esecuzione (*Cass. 29.05.2015 n.11168.*

L'immobile locato

Quando l'immobile pignorato è stato precedentemente concesso in locazione con un regolare contratto, il locatore e proprietario perde la legittimazione sostanziale sia a richiedere al conduttore il pagamento dei canoni sia ad accettarli, **spettando tale legittimazione in via esclusiva al custode**, fino al decreto di trasferimento del bene per effetto del quale la proprietà del bene e dei frutti si trasferisce all'aggiudicatario.

Intrapresa dal locatore, dopo il pignoramento, azione per il pagamento dei canoni, gli è consentito dichiarare in sede di appello, modificando la veste assunta, di agire in qualità di custode. Per l'esercizio di tale potere processuale non è necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, trattandosi di esplicazione di compiti di ordinaria amministrazione nella gestione dell'immobile pignorato, ai cui frutti si estende il pignoramento (*Cass. 28.03.2018 n. 7748*)

La locazione non autorizzata è comunque valida

Il contratto di locazione di un bene sottoposto a pignoramento e sottoscritto senza l'autorizzazione del giudice in violazione dell'art. 560 del c.p.c., è valido, ma è inopponibile ai creditori e all'assegnatario. Il contratto non pertiene al locatore-proprietario esecutato, ma al locatore-custode e le azioni che da esso scaturiscono devono essere esercitate, anche in caso di locazione non autorizzata, dal custode (*Cass. 27.06.2016, n. 13216*)

Il proprietario-locatore di bene pignorato non è legittimato ad esercitare le azioni derivanti dal contratto di locazione concluso senza l'autorizzazione del giudice, che spettano al custode in ragione della relazione qualificata con il bene pignorato derivante dall'investitura del giudice (*Cass. 29.04.2015 n. 8695*).

Il dovere di informazione

Ancor prima di procedere alla visita dell'immobile, il custode deve essere in grado di fornire al potenziale acquirente tutte le informazioni richieste sull'immobile, soprattutto in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie

Deve precisare che non è previsto un atto notarile, che le ipoteche e i pignoramenti sono tutti cancellati senza spese per l'assegnatario e che con l'aggiudicazione il giudice ordina l'immediata liberazione dell'immobile oppure indicherà la data di scadenza del contratto, qualora questi sia opponibile alla procedura.

L'organizzazione delle visite

Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro.

Le visite devono essere concentrate solo in alcune giornate concordate e le persone devono essere da lui, o da un suo ausiliario, accompagnate ad orari differenziati al fine di garantire il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie.

In occasione delle visite deve essere in grado di consegnare a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima e/o una fotocopia della planimetria e dell'avviso di vendita, fornendo, se richiesto, fac-simile per la formulazione dell'offerta di acquisto.

L'obbligo di manutenzione del bene pignorato

Il custode giudiziario **non** subentra nei rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo alla persona fisica o giuridica assoggettata all'espropriazione, ma ha una funzione prettamente agevolativa della liquidazione dell'immobile.

Tra i suoi incarichi anche quello di provvedere, previa autorizzazione del giudice, piccoli interventi manutentivi e conservativi del bene a spese dei creditori precedenti e/o intervenuti, se e in quanto il giudice ordini a costoro di accollarsi dette spese e, al tempo stesso, se e in quanto i creditori siano disponibili ad anticipare le spese loro accollate, **potendo infatti scegliere di rinunciare all'esecuzione, con conseguente estinzione della procedura ed immediata cessazione dell'incarico del custode.**

La provvista per gli interventi manutentivi

Il custode non dispone di fondi propri da destinare a particolari interventi manutentivi essendo di solito riconosciuto dal giudice solo un esiguo fondo spese a carico dei creditori da utilizzare per il pagamento delle spese di pubblicità degli avvisi di vendita .

L'attività del custode deve dunque intendersi limitata agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti.

Unico obbligato all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione è il debitore proprietario, alla cui inerzia dovranno sopperire, in caso di pericolo per la pubblica incolumità, i competenti organi amministrativi.

Il creditore non risponde

Il creditore ha diritto di espropriare i beni del debitore (*art. 2910 c.c.*) nello stato in cui si trovano, senza dover sopportare alcun onere economico per l'esecuzione di opere volte a salvaguardare l'integrità dell'immobile o il suo valore di realizzo.

Il pignoramento, pur determinando una limitazione delle facoltà di godimento e dei poteri di disposizione dell'immobile, non fa venir meno il diritto dominicale del **proprietario, che deve ritenersi unico responsabile, ex art. 2053 c.c., per i danni cagionati a terzi a seguito della rovina del bene.**

Tale responsabilità permane, pur in ipotesi di sostituzione del custode nel corso del processo esecutivo, almeno con riguardo alla conservazione ed alla manutenzione delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati

L'obbligo di rendiconto

Il custode ha diritto al rimborso delle spese sostenute – purché autorizzate dalla legge o dal giudice o ratificate – per lo svolgimento delle attività affidategli. Le voci di spesa devono essere elencate, se non addirittura motivate e illustrate, nel rendiconto finale della custodia (*art.560,c.1, c.p.c.*).

Per effetto del rinvio all'art. 593 c.p.c. contenuto nell'art. 560, comma 1, c.p.c., il custode deve presentare, salvo diversa disposizione del giudice, il conto parziale nel termine fissato o, comunque, ogni tre mesi e il conto finale alla cessazione dell'incarico, cioè alla riconsegna dei beni pignorati all'aggiudicatario o al soggetto incaricato della vendita. Il rendiconto dell'attività deve essere depositato, insieme ai documenti giustificativi, nella cancelleria del giudice dell'esecuzione.

La liberazione dell'immobile

Ai sensi dell'art. 560, comma 3 c.p.c., il giudice dispone – anche d'ufficio – la liberazione dell'immobile pignorato:

- quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare il cespite o revoca l'autorizzazione precedentemente concessa (fattispecie generale e generica che consente un ampio margine di discrezionalità);**
- in ogni caso – e al più tardi – quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione del bene, fattispecie questa ancorata ad eventi processuali determinati che esclude qualsivoglia discrezionalità del giudice dell'esecuzione.**

L'esecuzione del rilascio

L'art. 560, comma 4, c.p.c. attribuisce espressamente al custode giudiziario il compito di curare l'attuazione dell'ordine di liberazione, con le forme dell'esecuzione per rilascio *ex artt. 605 ss. c.p.c.* L'obbligo di curare la liberazione non viene meno in caso di pronuncia del decreto di trasferimento, **dovento il custode provvedere comunque all'esecuzione nell'interesse dell'aggiudicatario** (se questo non lo esonera).

L'ordine di liberazione spiega effetti anche **nei confronti dei terzi occupanti** dell'immobile, se questi vi si trovano senza alcun titolo o con un titolo non opponibile alla procedura.

L'esecuzione per rilascio promossa dal custode si deve svolgere nei confronti dell'**effettivo occupante dell'immobile** anche se lo stesso non è individuato dal titolo esecutivo come il debitore della prestazione (*Cass.02.09. 2013, n. 20053*).

L'opponibilità del contratto di locazione

A seguito della riforma operata con la L. 80/2005, nel prevedere la possibilità di emissione dell'ordine di liberazione nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare (prima dell'emissione del decreto di trasferimento), il legislatore ha riconosciuto al G.E. un potere di cognizione finalizzato alla verifica dell'opponibilità della locazione, sulla base di una cognizione sommaria (unica compatibile con la natura del procedimento di esecuzione) e rimanendo impregiudicata la piena cognizione di merito in sede di eventuale opposizione (oggi espressamente disciplinata, con riferimento all'art.617 c.p.c., dal novellato art. 560 , comma 3, c.p.c.)

Il custode debitore non può usucapire il bene

Con la notifica del pignoramento si verifica una interversione del possesso per cui da quel momento il debitore perde il possesso privatistico del bene e diviene titolare di un possesso che deve esercitare secondo le finalità e nei limiti dettati dalla legge , perdendo il diritto di goderne liberamente e dunque di compiere sul bene interamente pignorato ogni atto di disposizione.

Di conseguenza, a far data dalla trascrizione del pignoramento immobiliare la disponibilità del bene da parte del debitore-custode non integra gli estremi del possesso ad usucapionem (*Corte d'Appello Catanzaro 19.04.2017 n. 753*)

Il possesso del debitore-custode non è utile ad usucapire giacché il custode non ha, né potrebbe avere, sul bene pignorato un pieno potere di fatto, e, dunque, il potere di disporne a suo piacimento.

IL DELEGATO ALLA VENDITA

Momento centrale dell'espropriazione forzata immobiliare è la fase liquidatoria, costituita dal complesso di attività finalizzate alla vendita del bene immobile pignorato e alla sua trasformazione in denaro liquido da distribuire poi tra i creditori

La delega al compimento delle operazioni di vendita, divenuta obbligatoria con la riforma del 2015, costituisce uno dei fattori di efficienza del sistema delle espropriazioni immobiliari.

La legge n.302 del 3 agosto 1998

Recependo però sollecitazioni finalizzate ad adeguare il processo esecutivo alle mutate esigenze sociali e a rafforzare gli strumenti di recupero dei crediti, il legislatore ha sentito la necessità di introdurre nel nostro ordinamento processuale, con la L. 302/1998, **l'art. 591 bis** con cui prevedere la possibilità per il giudice di **delegare ad un notaio** le operazioni di vendita degli immobili pignorati.

Dopo pochi anni di positiva sperimentazione del nuovo modello di collaborazione tra giudice dell'esecuzione e professionista delegato, si impose **una rivisitazione dell'art. 591 bis c.p.c.**, con un ampliamento sia della categoria dei soggetti delegabili e sia della attività suscettibili di essere assegnate a terzi, **ricomprendendovi la fase della distribuzione del ricavato.**

Il novellato art. 591 bis cod.proc.civ.

L'art. 591-bis c.p.c. prevede, al comma 1, **l'obbligo del giudice di provvedere**, con l'ordinanza con cui dispone la vendita degli immobili pignorati, a delegare le operazioni di vendita ad un **notaio o ad un avvocato o a un commercialista**.

Resta tuttavia salva, al comma 2, la possibilità di non disporre la delega qualora ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti: un'ipotesi del tutto eccezionale, che postula **un provvedimento del giudice adeguatamente motivato** circa la ricorrenza del presupposto giustificativo della mancata delega, da adottarsi, per espressa volontà legislativa, previa la necessaria audizione dei creditori

La figura del delegato

Il delegato espliciti un'attività sostitutiva dell'ufficio giudiziario unitariamente considerato, con particolare commistione di funzioni spettanti in parte al cancelliere ed in parte del giudice.

L'attività del delegato è costantemente sottoposta però ad un controllo da parte del giudice dell'esecuzione, al quale egli deve rivolgersi qualora, nel corso delle operazioni a lui delegate, insorgano difficoltà, sulle quali il giudice provvede con decreto (*art. 591 ter c.p.c.*).

E'chiamato a provvedere direttamente a tutte le operazioni inerenti la vendita, con possibilità però di richiedere in qualsiasi momento l'intervento del giudice stesso in segno di avallo del proprio operato.

La scelta del delegato

L'introduzione 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.

Il vero apprezzamento di merito è riservato al giudice dell'esecuzione, unico responsabile della scelta della persona del delegato, che segue il meccanismo della rotazione, nell'osservanza del principio della equa ripartizione degli incarichi tra i delegati ex art. 179-quater disp. att. c.p.c,

L'ordinanza di delega

E' il provvedimento con cui il giudice dell'esecuzione affida al delegato il compito di procedere alla vendita del bene pignorato ed alla esecuzione delle operazioni successive, eventualmente fino alla distribuzione del ricavato.

La concreta estensione dei compiti del delegato dipende, caso per caso, dal contenuto della ordinanza di delega pronunciata dal giudice la quale, oltre che a costituire l'unica fonte di attribuzione dei poteri del professionista, reca il cosiddetto “programma della vendita**”, ovvero la pianificazione delle attività da compiersi nel corso della procedura.**

Le direttive da parte del giudice

L'ordinanza deve sempre avere, quale parte fissa e inderogabile, un contenuto minimo necessario, costituito da alcune direttive che il giudice dell'esecuzione è tenuto ad impartire al delegato.

Il giudice non ha un potere specifico di direttiva verso il delegato, ma dirige il procedimento fissando i compiti del delegato, pianificando lo svolgimento della vendita e precisando come il delegato deve operare con riferimento ai profili suscettibili di varia interpretazione, anche al fine di armonizzare gli atti che deve compire con gli indirizzi interpretativi del Tribunale di competenza.

Il contenuto delle direttive del giudice

L'ordinanza di delega rappresenta la *lex specialis* del procedimento espropriativo per cui è il giudice dell'esecuzione che, con il solo divieto di attribuzione di poteri non previsti dalla legge, stabilisce i confini dell'incarico del delegato.

L'art. 591 bis c.p.c. rappresenta l'estensione massima dei poteri del delegato, non ulteriormente dilatabili nemmeno dal giudice. E' comunque pienamente legittima **la delega parziale** con cui il giudice affida al delegato soltanto il compimento di alcune attività, riservando a sé la gestione diretta delle altre.

La delega frazionata

E' possibile il conferimento di una **delega frazionata**, cioè la nomina di più professionisti, ciascuno dei quali separatamente investito, in relazione alle proprie specifiche competenze, di alcune attività.

La delega frazionata può essere disposta nella forma **c.d. sincronica** con cui il giudice delega sin dall'inizio talune delle operazioni di vendita disgiuntamente a più professionisti, oppure in quella **c.d. discronica**, dove il giudice delega a più professionisti le singole operazioni in momenti successivi

Nello specifico le direttive

L'ordinanza deve contenere:

- la fissazione di un termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, la cui violazione rileva ai fini della revoca dell'incarico;
- la descrizione analitica del bene staggito, anche con riferimento alla relazione di stima ed alle caratteristiche giuridiche (es. regolarità urbanistica);
- il termine di notifica dell'ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti e le forme di pubblicità - standardizzate - ritenute necessarie, il termine per il loro compimento e le conseguenze del mancato espletamento;
- il prezzo base di vendita del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e l'offerta minima;
- l'eventuale ripartizione in più lotti del compendio pignorato ai fini della vendita;

Nello specifico le direttive

- le modalità delle visite all'immobile e il termine ed il luogo per il deposito delle offerte irrevocabili di acquisto, oltre alle modalità con cui deve essere prestata la relativa cauzione;
- il luogo ove si terrà l'eventuale gara tra gli offerenti e i criteri per lo svolgimento della gara stessa o per la comparazione tra le offerte quando non abbia luogo la gara;
- le modalità per poter individuare, tra le varie offerte di pari importo, quale sia stata proposta per prima;
- una preventiva individuazione delle modalità di applicazione degli artt. 572 e 573 c.p.c. circa la valutazione delle offerte anche nel caso esse siano plurime;
- il termine e le modalità per il versamento del saldo prezzo, le disposizioni per l'eventuale corresponsione rateizzata, nonché le modalità di applicazione delle disposizioni previste dall'art. 41 commi 4 e 5 D.P.R. 1 settembre 1993, n. 385 (T.U. leggi bancarie);

Nello specifico le direttive

- **l'obbligo del delegato di emettere un nuovo avviso di vendita già contestualmente all'avviso di esperimento deserto e la tempistica dei successivi tentativi di vendita e la predeterminazione della percentuale di ribasso, sia fino al terzo esperimento e sia dopo il terzo esperimento.**
- **se, in caso di esperimento deserto, si debba procedere a vendita con incanto, evidenziando, in questa seconda ipotesi, quali circostanze del caso concreto consentano di prevedere che l'esperimento in tale forma permetta di conseguire un prezzo che superi della metà il valore di stima individuato dall'esperto.**

I compiti del delegato

Il delegato, 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 relazione del perito estimatore**, da cui valutare una serie di cose: nel leggere la relazione di stima può verificare che non ci siano carenze sulle informazioni relative al bene e relative ai dati catastali del bene stesso, valutare se effettuare un sopraluogo e assegnare al bene un custode che possa poi in seguito mostrare il bene, capire se il bene oggetto di procedura sia occupato dall'esecutato oppure di un terzo senza titolo o con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura.

La responsabilità del delegato

Va esclusa la responsabilità del delegato alla vendita per avere omesso di controllare la relazione del consulente estimatore che non aveva rilevato l'irregolarità della posizione amministrativa e urbanistica dell'immobile pignorato (Corte Appello Roma 05.06.2018 n. 3788) .

Gli adempimenti non correttamente eseguiti nella fase preliminare della procedura non sono in alcun modo di competenza del delegato alla vendita, estraneo ai rapporti tra il giudice dell'esecuzione e il perito da quest'ultimo nominato

Gli specifici compiti del delegato

L'art. 591-bis stabilisce nel dettaglio le operazioni a cui il delegato deve provvedere.

Gli competono innanzitutto **incombenti prodromici e strumentali alla vendita**. In tale ambito si inquadrano, in primo luogo, la **determinazione del valore dell'immobile** pignorato, da effettuarsi sulla base della relazione redatta dall'esperto stimatore nominato dal giudice (il cui contenuto è ora arricchito e analiticamente precisato dall'art. 568 c.p.c., come modificato dal D.L. 83/2015) e delle eventuali note depositate dalle parti.

Altri compiti del delegato

Spetta al professionista delegato la predisposizione **dell'avviso di vendita**, l'atto cioè con cui si rende pubblico l'ordine di vendita disposto dal giudice e che deve riportare i dati essenziali per consentire la formulazione di offerte di acquisto ad opere dei soggetti interessati.

Poiché destinato ai possibili futuri acquirenti, è necessario riportarvi una breve descrizione del cespite pignorato, lo stato di occupazione del medesimo, la presenza di abusi sanabili o meno. **Deve essere comunicato, insieme all'ordinanza di vendita, al creditore procedente, agli intervenuti ed al debitore**

L'onere della pubblicità

Il delegato deve predisporre gli **adempimenti pubblicitari** ordinati nell'ordinanza del giudice. Almeno **45 giorni prima** della data fissata per l'esperimento di vendita deve preparare la documentazione (ordinanza e avviso di vendita) per l'affissione all'Albo del Tribunale. Per gli altri adempimenti pubblicitari richiesti, viene contattato dal gestore della pubblicità incaricato dal Tribunale, a cui deve fornire in copia tutta la documentazione necessaria alla predisposizione della pubblicità e, in particolare, l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, la perizia con planimetrie e foto dell'immobile e i dati della procedura per la fatturazione delle spese di pubblicità.

Il verbale delle operazioni di vendita

Delle operazioni di vendita deve essere redatto dal delegato un apposito verbale con la descrizione di tutto lo svolgimento della gara ed il susseguirsi dei rilanci sino all'aggiudicazione.

Può riportare anche altre informazioni utili alla migliore conoscenza dei fatti avvenuti , delle dichiarazioni rese e degli atti compiuti nelle varie fasi di svolgimento della vendita.

Ai partecipanti non aggiudicatari, il delegato restituirà subito l'assegno da loro depositato a titolo di cauzione. Nel verbale di aggiudicazione il delegato indicherà la data fissata per l'udienza di discussione del piano di riparto.

Il fondo spese al delegato

Al fine di assicurare un regolare svolgimento della procedura, e nell'ottica di dotare il professionista delegato di mezzi utili a gestire gli esperimenti di vendita, il giudice dell'esecuzione può disporre la precostituzione di fondi spese cui attingere ai fini della cura degli adempimenti (*Cass. n.12877/2016*)

In caso di esaurimento del fondo spese, il creditore procedente è tenuto a ricostituirlo secondo le istruzioni del delegato (*Cass. n. 20447/2017*).

Il progetto di distribuzione

Compito finale del professionista delegato è quello di formare il **progetto di distribuzione recante la graduazione dei creditori da soddisfare e il riparto tra questi del ricavato.**

A seguito del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, il delegato invita tutti i creditori (precedente ed intervenuti) a presentare le note di precisazione dei crediti.

Il decreto di trasferimento

Una volta versato il prezzo e verificata la regolarità e tempestività dell'adempimento, il delegato predispone in bozza il **decreto di trasferimento**, che trasmette al giudice per l'approvazione. E' l'atto con cui formalmente avviene l'effetto traslativo del bene pignorato in capo all'aggiudicatario, conferendogli la qualità di nuovo proprietario. **Trattasi in ogni caso di acquisto a titolo derivativo.**

L'emissione del decreto di trasferimento rimane ovviamente atto di competenza esclusiva del giudice.

Avv. Augusto Cirila
Via Larga, 15
20122 M I L A N O
Tel. 02 58.40.01 – a.cirila@talea.eu