Associazione Donne Giuriste Italia – sez. Milano

LO SVOLGIMENTO DELL’INCARICO

DI DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NEI PROCEDIMENTI ESECUTIVI IMMOBILIARI

(artt.591 BIS e ss. c.p.c.)

**Elaborato all’esito del Convegno del 17.06.2014 - Aula Magna Tribunale di Milano**

**NOMINA**

1. Il Giudice dell’Esecuzione ha facoltà di delegare anche parzialmente le operazioni di vendita nonchè di stabilire le modalità operative del delegato.
2. Del provvedimento di nomina viene data notizia tempestiva al delegato a cura del soggetto indicato nell’ordinanza di nomina medesima. Solitamente provvede alla comunicazione anche la Cancelleria a mezzo PEC.
3. Nelle ipotesi in cui, per motivi di incompatibilità o di inopportunità, il Delegato non dovesse accettare l’incarico, sarà sua cura darne sollecitamente notizia al Giudice, in modo da permettere l’immediata sostituzione con altro Delegato, al fine di evitare intralci alla speditezza della procedura.
4. Il Delegato, non appena notiziato della sua nomina, dovrà prendere visione del fascicolo dell’esecuzione.

**OPERAZIONI DI VENDITA**

Le operazioni di vendita devono essere iniziate entro il termine previsto nell’ordinanza di delega.

La vendita si distingue in più fasi in successione con una alternanza di vendita senza incanto e di vendita con incanto.

**Avviso di vendita**

Il Delegato provvede a redigere apposito avviso di vendita in cui sono indicate la data, luogo ed ora delle aste, la tipologia di vendita (senza o con incanto), le modalità di partecipazione, di pagamento, le spese nell’ammontare indicativo a carico dell’aggiudicatario, la descrizione sommaria del bene e dello stato occupativo dello stesso nonchè gli avvertimenti previsti dalla normativa in vigore e nell’ordinanza di delega.

**Offerta per vendite senza incanto:** l’offerta andrà depositata nel giorno, luogo ed orario indicato nell’avviso di vendita. L’offerta deve essere presentata in busta chiusa contenente l’assegno circolare con l’importo della cauzione e sull’esterno verranno annotati: il nome del depositante (previa indentificazione - a cura del delegato - di chi provvede al deposito della busta), il nome del Delegato, la data (dell’asta) fissata per l’apertura delle buste. L’apertura delle buste e l’esame delle relative offerte avverrà il giorno fissato per l’asta alla presenza dei partecipanti.

**Vendita senza incanto:** devono essere dichiarate inefficaci le offerte inferiori al valore dell’immobile indicato nell’avviso d’asta.

Si potranno inoltre verificare diverse ipotesi:

**a) una sola offerta efficace, di importo superiore al valore dell’immobile aumentato di un quinto:** in questo caso si procederà senz’altro alla vendita all’offerente;

**b) una sola offerta efficace, di importo non superiore al valore dell’immobile aumentato di un quinto:** la vendita non avrà luogo, se vi è il dissenso del creditore procedente, oppure se il giudice riterrà che vi sia possibilità di migliore vendita all’incanto. Nelle deleghe predisposte dal Tribunale di Milano, è già indicato al professionista, nel caso non vi sia il dissenso ostativo del creditore procedente, di procedere alla vendita in favore dell’offerente. Poiché la modalità di pubblicità della vendita senza incanto e di quella con incanto sono identiche e la prima non si presenta più onerosa o gravosa per gli offerenti rispetto alla seconda, non c’è ragione per ritenere che una vendita con incanto avrebbe migliore fortuna.

**c) più offerte efficaci:** il delegato invita immediatamente gli offerenti ad una gara sull’offerta più alta e, se la gara non ha luogo per mancanza di adesioni, il delegato può disporre la vendita a favore del maggior offerente (per le ragioni già evidenziate al punto b), si è ritenuto di disporre sempre, nella delega, la vendita a favore del maggior offerente).

**Vendita con incanto:** qualora l’esperimento di vendita senza incanto non abbia determinato il trasferimento dell’immobile (anche per l’ipotesi di mancato pagamento del prezzo nel termine stabilito), si dovrà procedere ad una nuova vendita, questa volta con il sistema dell’incanto. Le domande di partecipazione unitamente alla cauzione devono essere depositate con le modalità indicate nell’avviso di vendita.

Si ricorda che la ammissione all’asta con incanto si perfeziona formulando oralmente l’offerta in aumento il cui importo è indicato nell’avviso.

**Offerte dopo l’incanto**

E’ possibile presentare offerte dopo l’incanto, da presentarsi entro il decimo giorno successivo a quello dell’asta.

L’offerta è inefficace se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell’incanto. E’ inoltre imposta una cauzione pari al doppio di quella versata per le precedenti offerte.

Tale offerta apre una nuova fase della vendita, costituita dalla gara tra l’offerente in aumento e l’aggiudicatario al precedente incanto. Alla gara, peraltro, possono partecipare tutti coloro che avevano presentato offerte all’incanto senza tuttavia aggiudicarsi il bene. E’ opportuno dare comunicazione della nuova gara agli offerenti al precedente incanto, che sono gli unici che potrebbero parteciparvi.

Le altre offerte devono essere presentate con le modalità previste per la vendita senza incanto, con la cauzione raddoppiata. Il precedente aggiudicatario dovrà integrare la cauzione già versata.

A differenza di quanto previsto nella vecchia disciplina, secondo cui la mancata partecipazione alla gara comportava aggiudicazione a favore dell’offerente in aumento di sesto, la nuova disposizione prevede che, in tal caso, diventi definitiva l’aggiudicazione provvisoria relativa al precedente incanto, ma è disposta l’acquisizione alla procedura della cauzione versata dagli offerenti in aumento.

Poiché l’offerta in aumento è effettuata con le modalità di cui all’art. 571 c.p.c., quindi in busta chiusa, può verificarsi il caso che al momento dell’apertura della busta si accerti il mancato versamento della cauzione. Il differimento dell’aggiudicazione e la riapertura della gara, quindi, saranno state effettuate in assenza dei presupposti di legge, senza possibilità di procedere alla confisca della cauzione, non depositata. Va rilevato, peraltro, che potrebbe configurarsi, in tali ipotesi, il reato di cui all’art. 353 c.p.

**L’offerta a mezzo procuratore speciale**

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

La procura speciale deve essere redatta in forma notarile.

**La verifica delle offerte**

Il Delegato deve verificare che le offerte siano efficaci.

I casi di inefficacia sono tassativi e si verificano:

* qualora l’offerta pervenga oltre il termine stabilito nell’avviso di vendita;
* se il prezzo offerto è inferiore a quello indicato nell’avviso di vendita;
* se l’offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite dall’avviso di vendita;
* se la cauzione è inferiore al decimo del prezzo proposto.

**Mancata partecipazione all’asta senza giustificato motivo**

Nel caso di offerente che, senza documentato e giustificato motivo, abbia omesso di partecipare all’incanto, l’importo della cauzione versata per poter partecipare alla gara, anziché essere restituito per intero come previsto per coloro che non siano risultati aggiudicatari del bene, viene restituito nella minore misura di nove decimi e il restante decimo è incamerato dalla procedura esecutiva.

Sembra opportuno che la valutazione in ordine alla sussistenza del giustificato motivo debba essere demandata al giudice dell’esecuzione, e non lasciata al professionista delegato. In tali casi, pertanto, sarà opportuno che il professionista provveda alla restituzione dei soli nove decimi, invitando l’interessato che intenda ottenere in restituzione il restante decimo, ad attivarsi con apposita istanza rivolta al G.E.

**DOMANDA DI ASSEGNAZIONE (artt. 588 e ss.c.p.c.)**

E’ data la possibilità ad ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'incanto, di presentare istanza di assegnazione a norma dell'articolo per il caso in cui la vendita all'incanto non abbia luogo per mancanza di offerte. In tal caso il delegato alle vendite dovrà, a seguito di un infruttuoso esperimento d’asta, provvedere subito sulle eventuali istanze di assegnazione depositate, sempre se validamente formulate.  La domanda di assegnazione deve contenere l’offerta di pagamento di una somma non inferiore alle somme relative alle spese di esecuzione e crediti con diritto di prelazione anteriore a quello dell’offerente nonchè al prezzo di stima del bene, determinato ex art. 568 c.p.c.; ogni offerta per importi minori è inammissibile.  
La nuova disposizione del comma 2 dell’art. 569 c.p.c. regola il caso, in cui nella procedura non siano intervenuti altri creditori, oltre al procedente; in tal caso il creditore procedente potrà fare richiesta di assegnazione offrendo unicamente il pagamento delle spese e di una somma pari alla differenza tra il suo credito ed il prezzo che intende offrire.

La istanza va depositata alla cancelleria del giudice della esecuzione.  
Tale forma di liquidazione forzata del bene non prevede il versamento di alcuna cauzione.  
Il giudice, provvede sull’istanza di assegnazione, senza convocazione delle parti all’esito dell’incanto deserto; se l’offerta soddisfa i requisiti richiesti, il giudice accoglie l’istanza e fissa un termine per il versamento del conguaglio da parte dell’assegnatario (art. 590 c.p.c.).

Il giudice potrà negare l’assegnazione se ritiene che sia di maggior convenienza per la procedura porre in essere una vendita ulteriore.

Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice pronuncia decreto di trasferimento ai sensi dell’art. 586 c.p.c. 

**IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Depositare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento:

* copia conforme all’originale della certificazione energetica;
* copia verbale di aggiudicazione (già precedentemente depositato);
* originale dichiarazione offerta di acquisto;
* conferma incasso saldo prezzo (in caso di pagamento al creditore fondiario);
* dichiarazione dell’aggiudicatario per informativa sulla certificazione energetica;
* eventuale istanza agevolazioni prima casa;
* richiesta tassazione su prezzo valore;
* copia avviso/i di vendita e relativa conferma esecuzione pubblicità;
* copia certificazioni eventuali precedenti di aste deserte (già precedentemente depositate);
* copia pubblicità eseguita con riferimento all’asta in cui il bene è stato aggiudicato.

**TASSAZIONE**

I provvedimenti giudiziari recanti trasferimento o costituzione di diritti reali di godimento sui beni immobili scontano le stesse imposte stabilite per i corrispondenti atti negoziali.

Il decreto di trasferimento è sottoposto ad imposta di registro ovvero anche ad iva.

Il primo caso si verifica quando l’esecutato non agisce nell’esercizio di impresa, arte o professione.

L’iva in aggiunta all’imposta di registro si applica quando l’esecutato venga sottratto di beni inerenti l’attività esercitata che sia impresa, arte o professione.

Fino alla recente decisione della Corte Costituzionale n. 6/2014 la base imponibile dei trasferimenti coattivi poteva essere data solo dal prezzo di aggiudicazione. La disparità tra gli aggiudicatari di una procedura esecutiva immobiliare e gli acquirenti del libero mercato è stata colmata con l’intervento della predetta pronuncia della Corte Cost. ed attualmente è possibile applicare alle vendite all’asta la regola del c.d. “prezzo valore” per le vendite forzate non soggette ad Iva e quindi soggette all’imposta di registro.

Tale regola del prezzo valore, espressa (per le vendite ordinarie basate sul principio consensualistico e che trovano attuazione con atto notarile) dall’art. 1 commi 496 e 497 della Legge 266 del 2005 e successive modifiche introdotte dall’articolo 35 comma 21 del D.L. n. 223/2006 (Decreto Bersani) convertito con modifiche dalla Legge n. 248/2006 modificato dall’art. 1 comma 309 della Legge 296/2006 (Legge Finanziaria 2006) consiste nella individuazione della base imponibile ai fini dell’applicazione dell’imposta di registro, nel valore catastale dell’immobile (determinato ex art. 52 commi 4 e 5 D.P.R. 131/86 e quindi rendita catastale rivalutata per un coefficiente pari a 115,50, se prima casa e relativa prima pertinenza, mentre pari a 126 se seconda casa) a condizione che l’atto abbia ad oggetto abitazioni e relative pertinenze, non sia soggetto ad Iva, l’acquirente sia un privato, in atto sia indicato comunque anche il prezzo effettivo e, infine, venga documentata in atto la richiesta della parte acquirente in merito alla regola dell’applicazione del prezzo valore.

Per cui, in conclusione, in seguito alla pronuncia emarginata, sarà possibile anche in caso di trasferimenti coattivi , laddove ne sussistano i requisiti e ne appaia la convenienza, domandare all’Agenzia delle Entrate la determinazione della base imponibile per le imposte mediante applicazione del meccanismo del prezzo valore.

VARIABILI RILEVANTI PER DETERMINARE IL REGIME DI TASSAZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI

Per determinare il regime di tassazione di un atto avente ad oggetto un fabbricato le variabili sono: la natura dell’immobile (se strumentale o meno), la natura del soggetto cedente (esecutato), la natura del soggetto cessionario (aggiudicatario), momento della cessione (data del decreto di trasferimento) rispetto alla data di ultimazione del fabbricato.

TASSAZIONE ORDINARIA

Si applica l’art. 1 comma 2 della Tariffa Parte I annessa al D.P.R. n. 131/1986 con applicazione dell’imposta di registro proporzionale al 7% (oltre alle imposte ipotecaria al 2% e catastale all’1%). Dal 1 gennaio 2014 vi è un nuovo scenario per le imposte di registro, ipotecarie e catastali. Il decreto 104/2013 ha determinato una drastica riduzione del numero delle aliquote dell’imposta di registro oggi applicabile, per i trasferimenti immobiliari.

Sostanzialmente in virtu’ della modifica si applicano solo due aliquote:

* 2% se il trasferimento ha ad oggetto case di abitazione (ad eccezione di quelle accatastate in A1, A8 o A9) in presenza delle condizioni di agevolazione per prima casa (e relativa prima pertinenza);
* 9% in tutti gli altri casi (seconde case, immobili ad uso non abitativo ecc…)

In tema di imposte ipotecarie si è passati dalla misura proporzionale del 2% e dell’1% o dell’importo fisso di € 168,00 a seconda dei casi, all’importo di fisso di € 50,00 per ciascuna.

VENDITA FORZATA DI FABBRICATO CON ESECUTATO SOGGETTO PASSIVO DI IVA

Il regime di tassazione degli atti aventi ad oggetto unità immobiliari ha subito profonde modifiche a seguito dell’emanazione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 (cosiddetto Decreto Bersani) convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248.

In particolare, quest’ultimo intervento normativo ha integralmente emendato l’art. 10 comma 1, numeri 8 e 8 bis, del D.P.R. n. 633/1972, prevedendo nuove ipotesi di esenzione Iva con il numero 8 ter.

In questo ambito è importante la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati a prescindere dal loro effettivo utilizzo (circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 27/E del 4 agosto 2006).

Nella categoria degli immobili abitativi rientrano, pertanto, i fabbricati classificati o classificabili nella categoria nella categoria “A” con esclusione dei fabbricati di tipo “A10” (uffici).

Sono fabbricati strumentali per natura quelli che per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazione rientranti nelle categorie catastali: B, C, D, E, e A10.

Per quanto riguarda i fabbricati ad uso abitativo:

Se sono trasferiti entro i quattro anni dalla ultimazione dei lavori o dalla ultimazione degli interventi di ristrutturazione: Iva al 4% (se prima casa), ovvero al 10% (se rientra l’immobile nei parametri della Legge Tupini) ovvero al 20% se in tali parametri non rientra o se abitazione di lusso.

Si precisa che un fabbricato ha i requisiti della legge Tupini allorchè:

* ha più del 50% della superficie totale dei piani fuori terra destinata ad abitazione;
* ha meno del 25% della superficie totale dei piani fuori terra destinata ad uso commerciale.

Se trasferiti dopo i quattro anni dalla ultimazione dei lavori o dalla ultimazione di interventi di ristrutturazione: imposta di registro, ipotecaria e catastale proporzionali.

Per quanto riguarda i fabbricati strumentali:

Se sono trasferiti entro i quattro anni dalla ultimazione dei lavori o dalla ultimazione degli interventi di ristrutturazione: Iva al 10% per i fabbricati aventi i requisiti della legge Tupini e per i fabbricati che hanno subito interventi di ristrutturazione; Iva al 20% negli altri casi. In ogni caso, oltre all’imposta di registro fissa, imposta ipotecaria e catastale.

Se trasferiti dopo i quattro anni dalla ultimazione dei lavori o dalla ultimazione di interventi di ristrutturazione: imposta di registro, ipotecaria e catastale proporzionali, salvo che sussista l’opzione Iva da parte dell’esecutato. In quest’ultimo caso si ha l’Iva al 10% o al 20% oltre ad imposta di registro fissa, imposta ipotecaria e catastale.

VENDITA FORZATA DI FABBRICATO CON ESECUTATO E AGGIUDICATARIO SOGGETTI PASSIVI IVA. REVERSE CHARGE.

- Nelle due ultime ipotesi che precedono, soggette ad Iva anche per opzione dell’esecutato, ove l’aggiudicatario è a sua volta soggetto Iva:

- che detrae l’Iva in misura superiore al 25%: si ha reverse charge (dal 1 ottobre 2007)

- che detrae l’Iva in misura pari o inferiore al 25% si ha reverse charge a prescindere dall’opzione Iva dell’esecutato (dal 1 marzo 2008).

Il reverse charge, ovvero inversione contabile, si sostanzia in un particolare meccanismo che prevede il trasferimento di una serie di obblighi, relativi alle modalità con cui viene assolta l’Iva dovuta e solitamente gravanti sul cedente, in capo all’acquirente. Tale trasferimento degli obblighi in capo ad un altro soggetto assolve essenzialmente alla funzione di impedire sul nascere fenomeni fraudolenti che determinano il mancato versamento dell’Iva.

Per tale ragione è stato trasferito all’aggiudicatario l’obbligo di indicare il tributo nella fattura di cessione emessa dall’esecutato senza l’applicazione dell’Iva (ad aliquota zero).

L’articolo 1 commi 156 e 157 della Legge n. 244 del 24 dicembre 2007 (Legge Finanziaria) a partire dal 1 marzo 2008 ha esteso l’applicazione del meccanismo del reverse charge alle cessioni di beni immobili strumentali per natura effettuate nei confronti di soggetti passivi Iva che detraggono il tributo in misura pari o inferiore al 25%. Si tratta delle operazioni “naturalmente imponibili” previste dall’art. 10 comma 1, n. 8 ter lett. b) del D.P.R. 633/1972. in questo caso l’applicazione dell’Iva è completamente scollegata dall’esercizio dell’opzione a cura del cedente.

ADEMPIMENTI DEL CANCELLIERE

Gli articoli 13 comma 3 e 54 comma 2 D.P.R. 131/1986 prevedono che il Cancelliere (Ora Funzionario Giudiziario) è tenuto a richiedere la registrazione dei decreti di trasferimento entro 20 giorni dall’emissione e a pagare l’imposta liquidata dall’ufficio.

Pertanto, limitatamente ai decreti di trasferimento, il Cancelliere (ora Funzionario Giudiziario) assume la qualifica di responsabile di imposta al pari del Delegato.

Per evitare il rischio di sanzioni a carico dei Cancellieri (ora Funzionari Giudiziari) per mancato rispetto dei termini, l’Agenzia delle Entrate effettua un conteggio preventivo (cd. pretassazione) sulla bozza del decreto, trasmessa dal Cancelliere (ora Funzionario Giudiziario) o dal professionista delegato.

L’Agenzia delle Entrate, ricevuta la richiesta (effettuata tramite sito internet) di conteggio preventivo esamina la bozza del decreto.

Nel caso di dubbi o comunque qualora l’atto sia carente di uno degli elementi necessari per la tassazione, l’Ufficio comunica le problematiche emerse restando in attesa della bozza corretta.

Qualora non risultino rilievi da segnalare, l’Ufficio procede al conteggio preventivo e risponde alla richiesta di pretassazione.

Ricevuto il conteggio preventivo, il professionista delegato effettua il pagamento riportando nel modello F23 i codici e gli importi indicati nel conteggio.

Il modello F23 quietanzato viene trasmesso al Cancelliere (ora Funzionario Giudiziario) che lo trasmette all’Agenzia delle Entrate per la registrazione definitiva unitamente al decreto di trasferimento sottoscritto dal G.E. e repertoriato, alle eventuali istanze e dichiarazioni dirette alla concessione di benefici fiscali, al certificato A.P.E.

L’Agenzia delle Entrate ricevuta la copia del decreto con il modello F23 quietanzato e gli ulteriori allegati, provvede alla registrazione del decreto.

E’ imposto normativamente l’obbligo di ordinare la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del (primo) pignoramento. Ancorché le stesse siano inefficaci, si è voluto, evidentemente, evitare complicazioni all’aggiudicatario, spesso costretto a richiederne al G.E. la cancellazione, trovando degli ostacoli nell’ulteriore trasferimento dell’immobile.

In caso di delega al professionista, quindi, sarà quest’ultimo che dovrà procurarsi le certificazioni ipotecarie successive al pignoramento, allo scopo di conoscere se sussistano ulteriori formalità pregiudizievoli.

**I COMPENSI DEL DELEGATO**

Una volta appreso della definitiva aggiudicazione di tutti i beni pignorati e della non necessità di altra attività finalizzata alla vendita anche al fine della predisposizione del progetto di distribuzione, il Delegato deposita in Cancelleria l’istanza di liquidazione del compenso. Il compenso è determinato ai sensi del D.M. 25.05.1999 n. 313.

**IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

Il professionista delegato forma il progetto di distribuzione che sottoporrà ai creditori invitandoli a formulare eventuali osservazioni entro congruo termine decorso il quale trasmetterà la relativa bozza al Giudice che, apposte eventuali variazioni, fisserà l’udienza per la sua approvazione.

**Verifica dello stato del fascicolo dopo la vendita:** una volta versato il saldo prezzo da parte dell’aggiudicatario del bene pignorato, il professionista delegato dovrà in primo luogo verificare se, successivamente alla delega ricevuta, siano intervenuti nell’esecuzione altri creditori. Questi interventi saranno tutti tardivi (quindi, se chirografari, consentono di partecipare alla distribuzione delle eventuali somme residue dopo la soddisfazione di tutti i creditori privilegiati e chirografari tempestivamente intervenuti, ai sensi dell’art. 565 c.p.c.), ma tale verifica deve essere fatta anche in caso di insufficienza del ricavo della vendita a soddisfare tutti creditori, perché vi possono essere creditori intervenuti tardivamente ma muniti di privilegio che devono essere quindi collocati in preferenza sui chirografari (art. 566 c.p.c.**)**.

**Invito a precisare i crediti:** il professionista dovrà invitare tutti i creditori, procedenti e intervenuti, a precisare il loro credito per capitale, interessi e spese, assegnando un termine congruo, almeno di 30 giorni.

Trattasi di prassi consolidata in tutti gli uffici, anche se non prevista dalla legge. Facilita la verifica dei crediti ed evita contestazioni in sede di approvazione del progetto.

Tale adempimento è indispensabile per il creditore procedente che ha sostenuto spese, altrimenti difficilmente quantificabili d’ufficio, e per i creditori in forza di contratti di mutuo, perché la quantificazione del credito può essere particolarmente complessa e si presta poi a contestazioni in sede di udienza di approvazione.

Tale prassi, inoltre, responsabilizza i creditori, che hanno l’onere di indicare gli eventuali pagamenti ricevuti successivamente al pignoramento o all’intervento, così prevenendosi contestazioni da parte del debitore in sede di approvazione del progetto di distribuzione.

Può succedere che alcuni creditori, convinti che non parteciperanno utilmente alla distribuzione (perché chirografari o tardivi), omettano tale adempimento per non gravare il cliente di ulteriori inutili spese.

Non è opportuno, in questi casi, sollecitare eccessivamente i creditori inadempienti, se effettivamente non partecipano alla distribuzione o se il loro credito è facilmente quantificabile sulla base del titolo azionato (per esempio in caso di decreti ingiuntivi). Le spese possono essere liquidate d’ufficio sulla base delle tariffe/parametri vigenti.

E’ opportuno precisare che l’invito a precisare il credito non deve, ovviamente, essere inviato ai creditori che, ancorché titolari di ipoteca iscritta sul bene pignorato (e a suo tempo regolarmente avvisati), non siano intervenuti nel processo esecutivo.

**Determinazione della somma da distribuire tra i creditori:** il meccanismo della delega per le operazioni di vendita comporta che i compensi e le spese liquidate dal G.E. al professionista all’esito delle operazioni delegate viene prelevato (al netto del fondo spese che il professionista avrà già ricevuto da un creditore) dal prezzo ricavato dalla vendita su autorizzazione dello stesso G.E. che ha liquidato il compenso.

Formalmente il credito del professionista è il primo dei crediti privilegiati ai sensi dell’art. 2770 c.c. (nel processo esecutivo non esiste il concetto di prededuzione come nel fallimento), ma in concreto generalmente il giudice lo liquida con decreto e non lo sottopone, quindi, al previo assenso dei creditori in sede di approvazione del progetto di distribuzione (anche se, ovviamente, i creditori possono sempre contestare la liquidazione).

La liquidazione dei compensi deve comprendere anche gli onorari e le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (che nella delega il professionista è già stato autorizzato a prelevare dalla somma versata a saldo del prezzo).

La somma da distribuire tra i creditori si ottiene quindi detraendo dal ricavato della vendita i compensi liquidati al professionista (al netto del fondo spese anticipato dal creditore, il quale l’avrà inserito nella nota delle sue spese).

All’importo così ricavato devono essere aggiunte le somme eventualmente ricavate dall’attività di custodia dell’immobile (canoni di locazione ed altro) percepite direttamente dal professionista delegato che sia stato nominato custode al momento della delega o da un custode nominato in precedenza, che, all’esito della vendita, avrà reso il conto del ricavato. In tale secondo caso, è opportuno avvisare il custode dell’avvenuto trasferimento delle bene (che implica cessazione della custodia), sollecitandolo a rendere il conto al Giudice, a richiedere la liquidazione dei suoi compensi e a depositare le somme derivanti dalla custodia presso il professionista delegato.

Devono poi essere aggiunte le eventuali cauzioni confiscate agli offerenti che, a seguito di precedenti aggiudicazioni, abbiano omesso di versare il saldo del prezzo. In tale caso è previsto altresì (art. 587, 2° comma, c.p.c.**)** che, se il prezzo dell’aggiudicazione andata a buon fine è inferiore a quello della precedente vendita per la quale vi è stata decadenza dall’aggiudicazione, l’aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c. applicabile anche alle vendite senza incanto in virtù del richiamo operato dall’art. 574, 3° comma, c.p.c.).

Di tale importo può essere disposta la distribuzione in favore dei creditori quale assegnazione del credito nei confronti dell’aggiudicatario.

La somma da distribuire deve, poi, comprendere anche le somme eventualmente già versate dall’aggiudicatario direttamente al creditore fondiario ai sensi dell’art. 41 della legge bancaria. Detto versamento, infatti, ha natura provvisoria ed è soggetto alla verifica in sede di distribuzione.

**Verifica dei crediti:** di ogni credito deve essere presente in atti, se pignorante, il precetto e il titolo esecutivo, se intervenuto, l’atto di intervento e i documenti comprovanti il credito.

E’ bene ricordare che, anteriormente al 1/3/06, era consentito l’intervento anche in assenza di titolo esecutivo,

quindi era sufficiente che del credito fosse data prova scritta. Per tutti gli interventi successivi al 1/3/06 (a prescindere dal momento dell’inizio dell’esecuzione) il credito deve essere supportato da titolo esecutivo o dalle scritture di cui all’art. 2214 c.c. (art. 499 c.p.c.); in tale secondo caso l’intervento è ammissibile solo se tempestivo, dovendosi creare i presupposti per l’attivazione del subprocedimento di cui all’art. 499, u.c., c.p.c.

**La distribuzione:**Si passa quindi a soddisfare i creditori tenendo conto dei vari privilegi e dei crediti chirografari, distinguendo tra chirografari tempestivi e tardivi.

**a) PRIVILEGIO DI CUI ALL’ART. 2770 C.C.**

Trattasi delle spese sostenute dai creditori nell’interesse di tutti gli altri.

Al creditore pignorante viene riconosciuto al privilegio l’intero importo della sua nota spese, comprensiva di spese, diritti, onorari, spese forfetarie, CPA e Iva (se il creditore non può portarla in detrazione), a partire dalla redazione dell’atto di pignoramento sino alla fine del processo esecutivo.

Frequentemente accade che le spese da affrontare nel corso del processo esecutivo (i compensi all’esperto nominato per la stima dei beni pignorati, il fondo spese attribuito al professionista delegato, etc.) siano dal G.E. poste a carico del creditore munito di ipoteca di primo grado, anche se non pignorante, sull’assunto che sarà quello che sarà più probabilmente soddisfatto e, se creditore fondiario, riceverà il pagamento del suo credito direttamente dall’aggiudicatario (sia pure in via provvisoria) e quindi più rapidamente degli altri creditori.

Quando le spese sono state anticipate dal creditore ipotecario di primo grado, potrebbe rivelarsi superfluo distinguere quali spese devono essere collocate al privilegio ex art. 2770 c.c., perché comunque quel creditore verrà soddisfatto subito dopo in via privilegiata ipotecaria (che comprende anche le spese della procedura esecutiva).

Sarà invece necessario distinguere, anche per il creditore ipotecario, tra le spese privilegiate ex art. 2770 c.c. e quelle privilegiate nello stesso grado del credito azionato, quando tra questi due privilegi si inserisca un altro creditore privilegiato (per esempio ex art. 2771 c.c.).

In tali casi il credito per spese da collocare in via privilegiata ex art. 2770 c.c. per i creditori non pignoranti deve riguardare solo le spese (e i diritti se richiesti) per gli specifici adempimenti svolti. Poiché gli onorari sono liquidati in misura unica per tutta la procedura esecutiva, essi non verranno collocati al privilegio ex art. 2770 c.c., ma nello stesso grado del credito azionato.

In caso di nomina di custode anteriore alla delega per la vendita, si collocano ex art. 2770 c.c. anche i compensi del custode (salvo che siano già stati liquidati e posti a carico di uno dei creditori - che avrà quindi diritto alla collocazione ex art. 2770 c.c. delle spese anticipate - oppure il custode sia stato autorizzato a prelevarli dalle somme ricevute quali rendite del bene pignorato).

Non devono, invece, essere collocate al privilegio in esame, le spese condominiali vantate dai condomini intervenuti.

**b) PRIVILEGIO EX ART. 2771 c.c.**

In caso di intervento del Concessionario per la Riscossione delle Imposte per i crediti privilegiati indicati nella norma in esame, il privilegio spetta, ovviamente, a prescindere dalla tempestività dell’intervento e comprende anche le spese della procedura esecutiva.

**c) PRIVILEGIO IPOTECARIO**

I creditori vanno soddisfatti secondo e nell’ordine del grado di ciascuno, a prescindere dal momento in cui sono intervenuti nella procedura esecutiva.

Il decorso del termine ventennale dall’iscrizione dell’ipoteca nel corso della procedura, secondo il recente orientamento della Suprema Corte, determina l’inefficacia dell’ipoteca stessa ma non la prescrizione del credito con essa garantito.

In sede di predisposizione del progetto di riparto è onere del Delegato verificare che tutti i creditori muniti di privilegio ipotecario, se non intervenuti, siano stati regolarmente avvisati nel corso del processo esecutivo ai sensi dell’art. 498 c.p.c. (oggi gli avvisi previsti sono tre, ma è sufficiente che ve ne sia in atti almeno uno). Nel caso risulti mancante l’avviso, è indispensabile renderlo noto quanto prima al giudice dell’esecuzione, che disporrà immediatamente che detto avviso sia notificato a cura di uno dei creditori. Detta attività non interrompe la predisposizione del progetto di distribuzione ma lo stesso non potrà essere dichiarato esecutivo se l’avviso mancante non sia stato perfezionato.

La collocazione del credito privilegiato è disciplinata dall’art. 2855 c.c. che specifica quali componenti del credito godono dello stesso privilegio del capitale.

Le spese della procedura esecutiva vanno interamente collocate allo stesso grado ipotecario, così come quelle riconosciute in sede di formazione del titolo esecutivo (se di natura giudiziale) e quelle relative all’atto di precetto, se notificato.

**Gli interessi**

Ai sensi dell’art. 2855, commi 2 e 3, c.c., qualunque sia la specie dell’ipoteca, l’iscrizione di un capitale che produce interessi fa collocare nello stesso grado gli interessi dovuti, purchè ne sia enunciata la misura nell’iscrizione.

Il privilegio ipotecario in commento comprende:

1. gli interessi corrispettivi (e non moratori) maturati nelle due annate anteriori e a quella in corso al giorno del pignoramento;
2. gli interessi legali maturati dopo il compimento dell’annata in corso alla data del pignoramento e sino alla data della vendita (si veda la Cass. 775/2013).

Le ipotesi che si verificheranno più frequentemente le seguenti ipotesi:

**credito ipotecario portato da contratto di mutuo**

Con l’atto di precetto o con l’atto di intervento il creditore in genere aziona il suo credito per rate di mutuo scadute e rimaste insolute e per il capitale residuo. Ciò in forza dell’art. 1819 c.c. che, in caso di omesso pagamento delle rate di restituzione da parte del mutuatario, consente al mutuante di dichiarare la decadenza del debitore dal beneficio del termine, con facoltà di pretendere la restituzione immediata dell’intero capitale residuo (oltre alle rate già scadute). Analoga previsione è rinvenibile nella disposizioni normative in materia di contratti di mutuo fondiario, che prevedono una clausola risolutiva espressa in caso di mancato pagamento di una o più rate. La clausola risolutiva nei contratti di mutuo fondiario è stata variamente interpretata dalla giurisprudenza, come clausola risolutiva vera e propria (cioè che determina la risoluzione del contratto) o come semplice decadenza dal beneficio del termine. L’apparente contrasto giurisprudenziale, in realtà, non determina conseguenze in tema di determinazione del credito privilegiato, poiché entrambi gli orientamenti concordano nell’affermare che successivamente alla risoluzione o alla decadenza, sulle somme dovute (rate già scadute e capitale residuo) decorrono esclusivamente interessi di mora (e non più corrispettivi), sia pure nella misura convenzionale prevista nel contratto.

Al privilegio ipotecario, quindi, in ossequio all’interpretazione sopra indicata dell’art. 2855 c.c. dovranno essere collocati:

* le rate (comprensive della quota capitale e della quota interessi) insolute e scadute nell’anno in corso e nei due anni anteriori al pignoramento (per il creditore procedente) o all’atto di intervento, esclusi gli interessi moratori;
* il capitale residuo alla data della decadenza dal beneficio del termine (DBT) o della risoluzione;
* la sola quota capitale delle rate scadute e rimaste insolute anteriormente al triennio di cui sopra;

Verranno, quindi, collocati al chirografo, gli interessi di mora, in misura contrattuale, sulla rate scadute anteriormente alla DBT con decorrenza da ciascuna scadenza, e sul capitale residuo dalla DBT. E’ opportuno poi evidenziare che, secondo la giurisprudenza della Suprema Corte, gli interessi di mora sulla rate scadute devono essere calcolati sulla quota capitale di ciascuna rata (e non sulla rata intera, composta anche da interessi corrispettivi). Non così per i mutui fondiari, per i quali gli interessi sulla rate scadute devono essere calcolati sull’intera rata (quindi anche sulla sua quota interessi). Verranno, poi, collocati al chirografo gli interessi corrispettivi componenti le rate scadute anteriormente al triennio, che, come abbiamo visto sopra, perdono il diritto alla collocazione privilegiata (ipotesi, peraltro, non frequente).

**credito ipotecario portato da decreto ingiuntivo**

Quando l’iscrizione ipotecaria è avvenuta in forza di decreto ingiuntivo, vengono di fatto capitalizzati gli interessi maturati sino all’emissione del decreto perché l’iscrizione ipotecaria può essere fatta per gli interessi maturati fino all’iscrizione. Tutti gli interessi maturati successivamente (al decreto e all’iscrizione) sono moratori e non possono essere collocati al privilegio unitamente al capitale.

Come già sopra illustrato, al privilegio ipotecario vanno collocate anche le spese liquidate in decreto ingiuntivo e quelle successive, cioè quelle di registrazione del decreto, per l’iscrizione ipotecaria e per il precetto, se notificato.

# **credito ipotecario portato da cambiali**

Tutti gli interessi maturati sull’importo capitale indicato sulla cambiale hanno natura moratoria e quindi non godono della collocazione privilegiata.

Godono del privilegio ipotecario le eventuali spese di protesto.

Deve, infine, essere ricordato che sono inefficaci le ipoteche iscritte successivamente al pignoramento (art. 2916 c.c.).Il credito dovrà, quindi, essere collocato al chirografo.

**d) COLLOCAZIONE SUSSIDIARIA EX ART. 2776 C.C.**

I crediti indicati nella norma in esame (che sono quelli che godono di privilegio sui beni mobili del debitore), hanno diritto di essere collocati con preferenza rispetto ai crediti chirografari, anche se successivamente a quelli ipotecari. Ciò a condizione che il creditore dimostri di avere infruttuosamente tentato l’esecuzione sui beni mobili del debitore. Il creditore che richieda, in sede di precisazione del suo credito, di essere collocato in via sussidiaria, dovrà essere invitato a dare prova della preventiva escussione del beni mobili del debitore. A questo scopo sarà sufficiente un verbale di pignoramento mobiliare negativo o, se positivo, il provvedimento di assegnazione del ricavo della vendita (insufficiente). Anche i tentativi di notifica di un precedente precetto ai sensi dell’art. 143 c.p.c. (irreperibilità del debitore al suo luogo di residenza) sono sufficienti ad evidenziare l’impossibilità per il creditore di soddisfarsi sui beni mobili del debitore.

In caso di mancanza di tale prova, il credito vantato deve esser collocato al chirografo insieme agli altri crediti.

La eventuale tardività dell’intervento non impedisce la collocazione privilegiata ex art. 2776 c.c..

Nella stesso grado vanno collocate anche le spese della procedura esecutiva.

**e) Collocazione al chirografo**

Devono a questo punto essere individuati i crediti chirografari del creditore procedente e dei creditori intervenuti tempestivamente.

Ai fini dell’individuazione della tempestività degli interventi, deve aversi riguardo, mediante consultazione del verbale di udienza, all’udienza fissata per la vendita del bene.

Capita, tuttavia, che la prima udienza di comparizione delle parti non coincida con il momento di separazione tra gli interventi tempestivi e quelli tardivi, poiché è necessario che all’udienza fissata siano stati compiuti gli adempimenti previsti dalla legge per tale udienza.

E’ necessario, quindi, che sia stato ritualmente avvisato dell’udienza il debitore esecutato. Se il G.E. a verbale avrà rilevato la mancanza di tale avviso, rinviando ad una udienza successiva, solo tale seconda udienza sarà, se regolarmente avvisato il debitore, quella determinante la tempestività degli interventi.

Prima del 1/3/06 erano previsti, in previsione dell’udienza ex art. 569 c.p.c., anche alcuni adempimenti relativi alla pubblicità (affissione all’albo del Tribunale e pubblicazione su un quotidiano, individuato dal Tribunale di Milano nel periodico “Metro”). Per le udienza fissate anteriormente a tale data, quindi, solo il perfezionamento anche di tali forme di pubblicità poteva consentire di ritenere regolarmente celebrata l’udienza ex art. 569 c.p.c..

E’ opportuno evidenziare che, mentre i creditori privilegiati hanno diritto alla collocazione del loro credito indipendentemente dalla tempestività o tardività del loro intervento, tuttavia quella parte del loro credito che non gode della collocazione privilegiata e che quindi andrà collocata al chirografo (cioè il credito per interessi di mora), segue le stesse previsioni in tema di tempestività e tardività di tutti gli altri creditori.

Una volta determinati tutti i crediti chirografari tempestivi (comprensivi degli interessi maturati fino alla vendita e delle spese della procedura esecutiva), dovrà provvedersi alla distribuzione della somma rimasta tra questi creditori in proporzione ai crediti di ciascuno così complessivamente determinati.

Qualora, invece, vi siano somme sufficienti a soddisfare tutti i creditori chirografari tempestivi, si provvederà a distribuire il residuo tra i creditori chirografari tardivi.

In ogni caso, dovranno indicarsi i criteri di distribuzione degli interessi che, nel tempo intercorrente tra la predisposizione del progetto e la sua dichiarazione di esecutività, saranno maturati sulle somme depositate presso il professionista delegato.

Essi dovranno essere assegnati all’ultimo creditore ipotecario rimasto solo parzialmente soddisfatto, o distribuiti tra i creditori chirografari in proporzione ai rispettivi crediti.

Qualora residuino somme dopo la soddisfazione di tutti i creditori, dovrà disporsi le restituzione del residuo ai debitori (o agli eventuali acquirenti del bene successivi al pignoramento, se risultanti dagli atti).

Qualora vi sia un creditore fondiario che ha già ricevuto somme dall’aggiudicatario, il progetto di distribuzione dovrà, infine, contenere l’ordine a detto creditore di restituire alla procedura esecutiva le somme eventualmente versate in eccedenza.

**REDAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

La redazione del progetto di distribuzione dovrà contenere tutti gli elementi utili a consentire ai creditori e ai debitori di verificare la regolarità dei conteggi effettuati.

Dovranno, quindi, premettersi le informazioni relative all’esito della vendita e alle spese da liquidare (o già liquidate) al professionista delegato, l’elenco dei creditori presenti, l’indicazione dei creditori tardivi e, succintamente, i motivi delle eventuali esclusioni (inammissibilità degli interventi, inefficacia delle ipoteche, etc.).

**CASI PARTICOLARI**

**. FALLIMENTO DELL’UNICO DEBITORE SUCCESSIVAMENTE AL PIGNORAMENTO**

In questi casi, se la procedura esecutiva sia stata promossa da un creditore fondiario (o se tale creditore sia semplicemente intervenuto), questi ha il diritto di far proseguire il processo esecutivo in sede di procedura individuale.

Se, invece, non sia presente un creditore fondiario, il giudice dell’esecuzione procede solo su intervento e Richiesta del curatore del fallimento (in ciò autorizzato dal giudice delegato).

All’esito della vendita, il professionista delegato dovrà chiedere la liquidazione dei suoi compensi che verranno prelevati dal ricavato della vendita.

Predisporrà, quindi, un progetto di distribuzione parziale, che preveda esclusivamente l’assegnazione ai creditori delle spese spettanti al privilegio ex art. 2770 c.c.. Il progetto parziale prevedrà, quindi, l’attribuzione al curatore del fallimento dell’importo residuo, per l’ulteriore distribuzione in sede fallimentare.

**. FALLIMENTO DI UNO DEI DEBITORI COMPROPRIETARI**

Nel caso si sia proceduto al pignoramento di un bene in comproprietà a carico di tutti i comproprietari ed intervenga il fallimento di uno di essi, il G.E. procederà comunque alla vendita dell’intero se per il debitore fallito sia presente un creditore fondiario o se il curatore abbia chiesto al G.E. di provvedere alla vendita anche alla quota di pertinenza del fallimento.

All’esito della vendita il delegato provvederà a redigere un progetto di distribuzione parziale, che disporrà, previa liquidazione dei suoi compensi, l’assegnazione dei crediti spettanti ex art. 2770 c.c. e, quindi, la divisione della somma residua in due o più quote, con attribuzione al curatore del fallimento di quella di pertinenza del fallito, e ulteriore distribuzione, secondo i criteri sopra enunciati, di quelle di pertinenza degli altri debitori non falliti.

Secondo l’orientamento espresso dal Tribunale di Milano (sia dalla sezione esecuzioni che dalla sezione fallimenti), in presenza di un creditore fondiario questi conserva il diritto al versamento diretto da parte dell’aggiudicatario delle somme corrispondenti al suo credito (artr. 41 T.U.L.B.). L’assegnazione definitiva, però, dovrà avvenire in sede fallimentare. Naturalmente, in questi casi, l’attribuzione al fallimento delle somme di sua pertinenza potrebbe non essere effettiva, ma esclusivamente specificandosi che le stesse sono versate, in via provvisoria, presso il creditore fondiario.

**PLURALITA’ DI BENI PIGNORATI E VENDUTI**

Quando si tratti di distribuire il ricavo della vendita di più immobili, è sempre necessario verificare se sugli stessi gravino le medesime ipoteche. In tal caso, infatti, il progetto di distribuzione resterà unico e terrà conto del ricavo di entrambi i beni.

Qualora, invece, i privilegi siano differenti, sarà necessario separare le due masse, procedendo a soddisfare, con il ricavo di ciascun bene, i rispettivi creditori privilegiati. La distribuzione tra i creditori chirografari, invece, potrà poi proseguire unitariamente.

**PLURALITA’ DI DEBITORI**

Qualora i debitori esecutati siano più di uno (perché comproprietari dell’immobile pignorato o perché proprietari di beni diversi pignorati con un unico atto), sarà necessario verificare la loro posizione rispetto ai creditori e procedere alla separazione delle rispettive masse solo se la soddisfazione dei

creditori dovrà essere diversificata.

**RELAZIONI FINALE DEL DELEGATO**

Dopo l’approvazione del progetto di distribuzione ed effettuati i pagamenti ivi previsti il Delegato provvederà a depositare una relazione/rendiconto finale che dovrà contenere:

* intestazione con numero della procedura
* nome del debitore/i esecutato/i
* indicazione dell’ubicazione dell’immobile
* indicazione dei pagamenti eseguiti.

**INDICAZIONI/RACCOMANDAZIONI PER I DEPOSITI TELEMATICI**

Il Processo Civile Telematico fa parte del piano di e-Government della giustizia civile italiana e si pone l'obiettivo di automatizzare i flussi informativi e documentali tra l’Ufficio Giudiziario e gli utenti esterni siano essi difensori della parte o ausiliari del giudice.

In termini pratici il PCT consente la consultazione del fascicolo e il deposito senza la necessità di recarsi in Tribunale.

**ALCUNE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI**

1. Tutto ciò che viene visualizzato telematicamente, dalle parti o dagli ausiliari della procedura esecutiva immobiliare, corrisponde esattamente a quanto vede la Cancelleria e il Giudice.

2. Si dovrà e si può depositare telematicamente in uno qualsiasi dei circa 16000 pendenti in cancelleria.

**COME AVVIENE IL DEPOSITO TELEMATICO**

Le indicazioni relative alle informazioni tecniche, le prassi applicative e le modalità di deposito sono reperibili consultando il Portale dei servizi telematici del Ministero (pst.giustizia.it) o sul sito dell’Ordine degli avvocati di Milano nell’apposita sezione. Si ricorda solo che per il depositante l’atto si ha per depositato nel momento in cui perviene al server di posta elettronica ministeriale. Nel momento in cui l’atto arriva al server del Ministero nella pec depositante/delegato arriva il seguente messaggio: “Ricevuta di Avvenuta Consegna”. Tale ricevuta (c.d. RAC) segna il momento temporale di deposito dell’atto indipendentemente dal momento in cui l’atto verrà accettato/lavorato dalla Cancelleria. La lavorazione da parte della cancelleria che si conclude con l’accettazione della busta telematica segna il momento in cui l’atto viene acquisito nel fascicolo e sarà visualizzabile da tutte le parti della procedura, da voi ausiliari e dal G.E.

Qualora per qualunque motivo le date di invio e di accettazione (della cancelleria) non corrispondano sarà sufficiente esibire alla cancelleria la ricevuta di avvenuta consegna alla cancelleria (RAC).

**COSA SI PUÒ DEPOSITARE E COME**

Tutti gli atti del Delegato alla Vendita si introducono in una procedura già avviata e registrata dalla cancelleria, pertanto il professionista delegato può depositare semplicemente individuando il fascicolo mediante l’RGE e richiamandolo dalla sua Consolle.

A seguire elenco gli atti depositabili dal Delegato alla Vendita unitamente all’indicazione di quanto è possibile produrre all’interno della busta telematica.

* A**tto non codificato/generico**: trattasi di categoria di atti residuale in cui il delegato può inserire tutto ciò che non ha una espressa codifica (ad esempio potrebbe rientrarvi la istanza 591 ter cpc, anche se per una questione di opportunità sarebbe meglio inviare quest’ultima come “deposito relazione periodica delegato” in modo tale che il G.E. nella propria consolle visualizzi prontamente la provenienza dal delegato e non un atto generico. Usualmente rientrano in tale categoria le istanze per richiedere al G.E. le modalità di prosecuzione della procedura, istanza di sostituzione provvisoria per impedimento del delegato, istanze di vario genere su questioni specifiche).
* **deposito relazione periodica delegato:** si tratta dello strumento più utilizzato per informare il G.E. periodicamente delle attivita’ espletate. Chiaramente anche questo è un contenitore di svariati tipi di atti che non sono codificati (usualmente gli atti che vengono depositati sono il verbale di asta deserta per cui manca un atto tipizzato, l’istanza di liquidazione del delegato, l’istanza per ottenere un acconto o ulteriore fondo spese, l’istanza, istanza autorizzazione ad incarico di un tecnico per redazione A.P.E. ecc. Si fa presente che in questa categoria rientra anche la comunicazione del verbale di approvazione riparto ex art. 596 cpc che avviene di fronte al Delegato, così come disposto da alcuni G.E. della Sezione esecuzioni Immobiliari, fermo restando che l’approvazione del riparto e, dunque, la definizione della procedura esecutiva avverrà invariabilmente con provvedimento del G.E. ).
* **aggiudicazione lotto/verbale di vendita**: atto tipizzato;
* **verbale di aggiudicazione**: duplicato delprecedente;
* **istanza revoca/decadenza aggiudicatario**: atto tipizzato;
* **avviso di vendita**: atto tipizzato;
* **deposito prezzo:** atto tipizzato;
* **minuta decreto di trasferimento:** allo stato questa funzione non risulta ancora utilizzata per problemi tecnici.
* **progetto di distribuzione**: atto tipizzato;
* **proposta progetto distribuzione**: duplicato del precedente.

A seguito di questa elencazione, è opportuno osservare quanto segue.

In ogni busta il custode può aggiungere all’atto principale - che secondo le specifiche tecniche del 18 Luglio 2011 deve essere, ottenuto da una trasformazione di un documento testuale, senza restrizioni per le operazioni di selezione e copia di parti (non potrà essere scansionato) - i più svariati allegati che ben possono essere frutto di una scansione (i formati consentiti per gli allegati sono indicati nella normativa e comunque reperibili nelle indicazioni contenute nell’apposita sezione del sito www.ordineavvocatimilano.it).

Si suggerisce di procedere all’invio di più buste solo nei casi seguenti: in primo luogo quando per eccedente consistenza dei files non sia possibile sfruttare appieno la capacità massima della busta; in secondo luogo nei casi in cui uno degli atti rivestendo una particolare urgenza ed importanza sia da inviare separatamente.

In via ulteriore, è d’uopo fare un riferimento alle istanze urgenti.

Occorre premettere che la Cancelleria dopo aver lavorato un qualsiasi atto telematico, ha la possibilità di porlo in visione al G.E. sempre per via telematica ovvero anche di segnalare la particolare urgenza dell’atto (si pensi in proposito al delegato che voglia comunicare al G.E. una istanza di sospensione dell’asta che sia pervenuta presso il suo studio nell’imminenza dell’asta, o ancora una comunicazione che il delegato voglia far pervenire al G.E. per problemi sorti durante l’asta, ma la categoria delle istanza urgenti è suscettibile di estensione).

Il delegato non ha analoga possibilità quando invia un atto telematico, pertanto consiglio che la Cancelleria offre è quello di evidenziare nell’intestazione dell’atto la sua urgenza così da rendere la circostanza di immediata fruizione per l’Operatore o il Funzionario che riceve la busta.

**INFORMAZIONI IN MERITO ALL’ATTUALE STATO DEI FASCICOLI**

I fascicoli presenti nella cancelleria esecuzioni immobiliari sono tutti inseriti nel SIECIC (Sistema Informativo Esecuzioni Civili Individuali e Concorsuali).

Tuttavia, è bene distinguere:

. fascicoli 2013 e 2014: nascono già telematici, il cartaceo è presente in minima parte (sostanzialmente solo il pignoramento, il precetto, il titolo esecutivo ed il contributo unificato);

. fascicoli anno 2012: sono stati scannerizzati completamente.

Questo implica la possibilità per i professionisti associati al fascicolo di potrete visualizzare all’interno dello storico dei fascicoli con anno di iscrizione a ruolo 2012, 2013 e 2014 tutti gli atti in essi contenuti.

I fascicoli degli anni precedenti pur essendo inseriti nel sistema e visualizzabili nella storicità degli eventi sono parzialmente cartacei poiché gli atti non depositati telematicamente non sono stati tutti scannerizzati.

Il fascicolo misto, dunque, rende necessaria, in caso di deposito di istanza su cui il G.E. deve provvedere, una duplice operazione da parte della Cancelleria: messa in visione telematica al G.E. (mediante spunta di apposita casellina) e messa in partenza del fascicolo cartaceo al G.E., in modo che quest’ultimo possa avere contezza di tutti gli atti, telematici e non.

**SEGNALAZIONI (casi particolari)**

1. problema tecnico che coinvolge un buon numero di procedure esecutive datate. Trattasi di questione che impedisce l’accesso al fascicolo per i delegati che non siano notai e che può essere risolta mediante segnalazione alla cancelleria. Orbene, vi sono alcune procedure esecutive (il numero si è tuttavia di molto ridotto) le quali presentano un’impostazione “pre lege 80” che consente l’accesso al fascicolo solo qualora delegato sia un notaio. In questi fascicoli non risulta, infatti, possibile associare un delegato che non sia Notaio. Se vi è dunque questa impostazione non vi sarà possibile accedere al fascicolo e dovrete segnalarlo alla cancelleria, la quale dovrà aprire un apposito ticket per il cambio di impostazione del fascicolo in “post lege 80”. Da quest’ultimo momento sarà possibile la normale visualizzazione del fascicolo telematico.
2. Fascicoli riuniti: il fascicolo principale è completamente visualizzabile sia in ordine alla storicità degli eventi che in ordine agli atti digitali; viceversa non sono visibili gli atti del fascicolo riunito al portante. Il problema, in attesa di una soluzione da parte del gestore dei servizi telematici, è attualmente superabile portando in Cancelleria una chiavetta USB ed acquisendo in questo modo copia degli atti non visibili. In ogni caso, a prescindere da questa particolare disfunzione, i delegati, i custodi e le altre parti del giudizio devono sempre depositare telematicamente gli atti nel fascicolo portante (il più vecchio), poiché i fascicoli successivamente riuniti perdono la loro funzionalità autonoma dopo la riunione e non sono più lavorabili.