



# LE VENDITE DELEGATE AI PROFESSIONISTI

## LE VERIFICHE PRELIMINARI E GLI ASPETTI PROBLEMATICI

8 NOVEMBRE 2017



Avv. Maria Silvia Zampetti

# Verifiche preliminari

Avv. Maria Silvia Zampetti



## Le vendite delegate ai professionisti Verifiche preliminari e aspetti problematici



### Art. 591 bis c.p.c. - Delega delle operazioni di vendita

#### SECONDO COMMA

Il professionista delegato provvede:

a) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, terzo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173 bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del presente codice «**MISSIS**»

Avv. Maria Silvia Zampetti

Verifiche preliminari



Aspetti problematici

Ordinanza di delega

Verifiche preliminari:  
validità e stabilità vendita

Art. 591 ter!!

I soggetti



- A) Debitore
- B) Creditore
- C) Terzi

Il diritto



- A) Diritto reale
- B) Pignoramento

Il bene immobile



- A) Fabbricato
- B) Terreno
- C) Stato di occupazione

Le vendite delegate ai professionisti  
Verifiche preliminari e aspetti problematici

# 1 – I SOGGETTI

## 1 a – IL DEBITORE PERSONA FISICA

A  
DEBITORE PERSONA FISICA

- coniugato?
- unito civilmente?

Estratto atto matrimonio

Estratto costituzione unione civile

Comunione legale dei beni:  
pignoramento dell'intero

Ordinanza  
delega –  
par. 2

Avv. Maria Silvia Zampetti

- a

## IL DEBITORE PERSONA FISICA IN COMUNIONE LEGALE (credito personale)

Cass., sez. III, 14.3.2013, n. 6575

La natura di comunione senza quote della comunione legale dei coniugi comporta che l'espropriazione, per debiti personali di uno solo dei coniugi, di un bene (o più beni) in comunione abbia ad oggetto il bene nella sua interezza e non per la metà, con scioglimento della comunione legale limitatamente al bene staggito all'atto della sua vendita o assegnazione e diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso o del valore di questo, in assegnazione.

Avv. Maria Silvia Zampetti



- a

## CONSEGUENZE

- pignoramento dell'intero (nel quadro d della nota di trascrizione dovrebbe essere indicato che si tratta di bene in comunione legale);
- vendita dell'intero;
- in sede di distribuzione: i creditori personali di uno solo dei coniugi si soddisfano sul 50% del ricavato.

## Le vendite delegate ai professionisti Verifiche preliminari e aspetti problematici

- a

delegato deve

verificare

notificare

- notifica avviso anche ai creditori iscritti del coniuge NON esecutato (art. 498);
- pignoramento intera proprietà;
- acquisizione documentazione ipocatastale, anche relativamente al coniuge non esecutato (art. 567);
- convocazione del coniuge non esecutato all'udienza di comparizione (art. 180 disp. att.);
- notifica avviso al coniuge comproprietario (art. 599);
- notifica ordinanza vendita ai creditori iscritti non intervenuti

Rimessione atti al GE

avviso vendita anche ai creditori iscritti del coniuge non esecutato

Le vendite delegate ai professionisti  
Verifiche preliminari e aspetti problematici

# 1 – I SOGGETTI

## 1 a – IL DEBITORE PERSONA FISICA

**B**

DEBITORE PERSONA FISICA



MORTE

Documentazione ipocatasta

Ordinanza  
delega –  
par. 3

Avv. Maria Silvia Zampetti

## Le vendite delegate ai professionisti Verifiche preliminari e aspetti problematici

### AVVISO

Al fini della garanzia della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, si invitano i creditori procedenti, all'atto del deposito della documentazione ipotecaria ex art. 567 c.p.c., a verificare che, se il bene pignorato è caduto in successione, risulti la trascrizione dell'accettazione di eredità.

Se l'accettazione non è trascritta:

a) il creditore dotato di titolo idoneo (es. sentenza che accerta la qualità di erede etc.) può provvedere alla trascrizione:

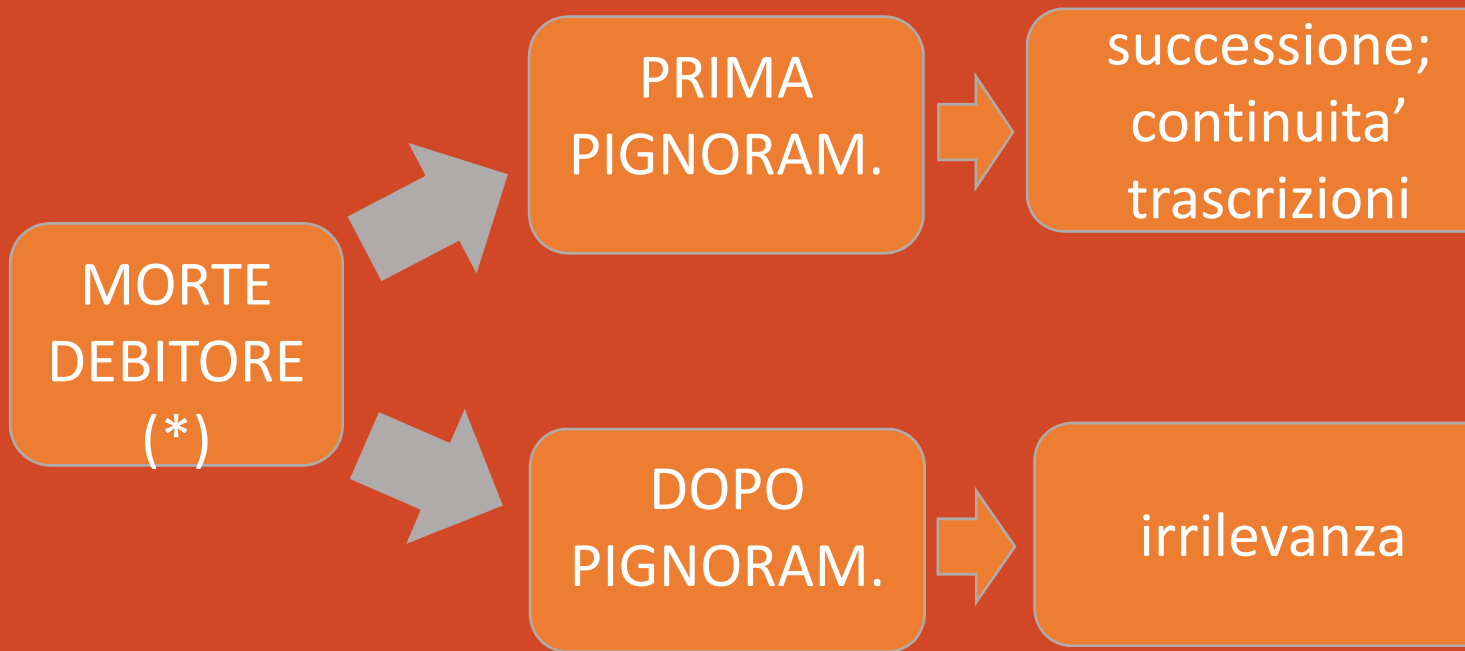
b) il creditore non è in possesso di titolo idoneo, e in assenza di collaborazione del debitore, dovrà utilizzare il procedimento di cui all'art. 481 c.p.c. e poi procedere alla trascrizione.

La medesima problematica si pone altresì per i comproprietari non eseguiti in caso di divisione. Nel giudizio di divisione, alla prima udienza, è altresì necessario produrre la documentazione ipotecaria ventennale dei comproprietari.

Laddove la continuità delle trascrizioni non venga regolarizzata l'esecuzione forzata non potrà essere proseguita.

Si precisa che, se invece, l'esecutato muore nel corso dell'esecuzione forzata, gli eredi hanno facoltà di accettare l'eredità, per l'ipotesi di estinzione dell'esecuzione o di residuo ricavato della vendita da distribuire in loro favore; tuttavia, la trascrizione dell'accettazione di eredità successiva al pignoramento non sarà opponibile all'aggiudicatario (anche se con il decreto di trasferimento si cancella la trascrizione del pignoramento), come non lo sono tutte le trascrizioni successive alla trascrizione del pignoramento.

# 1 - a



\* ovvero del dante causa del debitore

## Le vendite delegate ai professionisti Verifiche preliminari e aspetti problematici

MORTE DEL  
DEBITORE



DOPO IL  
PIGNORAMENTO

Non hanno effetto in pregiudizio al creditore pignorante e ai creditori intervenuti gli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento.

Art. 2913 c.c.

decreto di trasferimento  
CONTRO debitore defunto

possibilità intervento ere  
nell'esecuzione (distribuzione  
residuo attivo)

## Le vendite delegate ai professionisti Verifiche preliminari e aspetti problematici

ACQUISTO MORTIS  
CAUSA DEL  
DEBITORE



PRIMA DEL  
PIGNORAMENTO



- ACCETTAZIONE EREDITA'  
- CONTINUITA'

- 1) Creditore in possesso di titolo idoneo –  
trascrive accettazione tacita eredità
- 2) Creditore non in possesso di titolo  
idoneo – art. 481 c.c. e 702 bis c.p.c

inefficacia

Art. 2650 c.c.

Verifica continuità trascrizio

Rimessione atti al GE

Le vendite delegate ai professionisti  
Verifiche preliminari e aspetti problematici

# 1 – I SOGGETTI

## a2 – IL DEBITORE PERSONA GIURIDICA

DEBITORE PERSONA GIURIDICA

certificato camerale

verifica partita IVA

Regime fiscale

Stato della persona  
giuridica: attiva,  
cessata, fallita

Ordinanza  
delega –  
par. 6

Avv. Maria Silvia Zampetti

## Le vendite delegate ai professionisti Verifiche preliminari e aspetti problematici

Attiva

Cessata

Fallita

prima

dopo



verificare  
titolarità del  
bene;  
continuità  
trascr.

irrilevanza ai  
fini civilistici;  
rilevanza ai fini  
fiscali

Rapporti fra procedure

atto di scioglimento

Rimessione atti al G

Art. 2913 c.c.

Art. 51 e 107 l. fall.  
Improcedibilità  
(eccezione: credito  
fondiario)



## Le vendite delegate ai professionisti Verifiche preliminari e aspetti problematici

Fallita



Rapporti fra procedure  
nel caso di credito fondiario

la disciplina del mutuo fondiario ipotecario prevale sulla normativa concorsuale:  
l'istituto mutuante può iniziare o proseguire l'azione esecutiva nei confronti  
del debitore dichiarato fallito (privilegio processuale);  
assegnazione provvisoria somma ricavata dalla vendita al creditore fondiario  
(Trib. Firenze 85%);  
non deroga tuttavia alla disciplina in materia d'accertamento del passivo ed al  
principio di esclusività della verifica fallimentare

Il curatore può disporre e portare a compimento  
vendita in sede concorsuale, se nella procedura esecutiva  
immobiliare non sia già stata disposta la vendita del bene  
“il concorso dei due procedimenti espropriativi deb-  
bersi risolvere in base all'antiorità del provvedimento che  
dispone la vendita” (così Cass. 18436/2011; 1025/1999  
582/1985)

Avv. Maria Silvia Zampetti

Le vendite delegate ai professionisti  
Verifiche preliminari e aspetti problematici

# 1 – I SOGGETTI

## b – IL CREDITORE

PERSONA FISICA

PERSONA GIURIDICA



ISTITUTO DI CREDITO

Mutuo fondiario

Ordinanza  
delega –  
lett. k) e m)

Avv. Maria Silvia Zampetti

Le vendite delegate ai professionisti  
Verifiche preliminari e aspetti problematici

# 1 – I SOGGETTI

## c – I TERZI

# A

I CREDITORI ISCRITTI NON  
INTERVENUTI

Improcedibilità  
(\*)

\* in caso di mancata opposizione, la vendita è valida, ma il creditore procedente risponde ex art. 2043 c.c. (e il delegato??)

Avv. Maria Silvia Zampetti

Art. 498 c.p.c.

Art. 569, u.co. c.p.c.

Ord. delega – par. 3

Visure ipotecarie

Verifica notifica avviso

Verifica notifica ord. delega

Rimessione atti al GE

Le vendite delegate ai professionisti  
Verifiche preliminari e aspetti problematici

# 1 – I SOGGETTI

## c – I TERZI

### I COMPROPRIETARI

???  
v. slide dopo

Avv. Maria Silvia Zampetti

Art. 599 c.p.c.

Ord. delega – no

Visure ipotecarie

Verifica notifica avviso

Verifica notifica ord. delega

Rimessione atti al GE

Le vendite delegate ai professionisti  
Verifiche preliminari e aspetti problematici

# 1 – I SOGGETTI

## c – I TERZI

CONSEGUENZE DEL MANCATO  
AVVISO EX ART. 599

1

avviso è momento costitutivo del pignoramento?  
Omissione: nullità

2

è atto estraneo alla struttura del pignoramento, avente la  
mera funzione di notificare i contitolari del vincolo reale  
appena costituito e dei provvedimenti di custodia ad esso  
inerenti, nonché di imporre loro il divieto di lasciar  
separare in natura la quota del debitore?

Omissione: mera improcedibilità (opposizione)

3

comporta il venir meno della preclusione di  
procedere a divisione (Cass. 3648/1985)?

Sanabile se non opposta ex art. 617 c.p.c.

Rimessione atti al GE

Avv. Maria Silvia Zampetti

Le vendite delegate ai professionisti  
Verifiche preliminari e aspetti problematici

# 1 – I SOGGETTI

## c – I TERZI

I SEQUESTRANTI

Art. 158 disp. att. c.p.c.

Improcedibilità  
???

Verifica notifica avviso

Verifica notifica ord. delega

Rimessione atti al GE

Avv. Maria Silvia Zampetti

## 2 – IL DIRITTO PIGNORATO

Controllo della proprietà del bene pignorato

Corrispondenza tra i beni/diritti pignorati ed i  
beni/diritti oggetto della documentazione ipocatastale

invalidità

Avv. Maria Silvia Zampetti

Ord. delega  
par. 2

pignoramento

CTU

Doc. ipocatastale  
(20 anni)

Aggiornamento visure ipotecarie

Incertezza: rimessione atti al GE

## 2 – IL DIRITTO PIGNORATO

VERIFICARE

Continuità  
trascrizioni!!!

quale sia il diritto vantato sul bene pignorato dal debitore

che vi sia corrispondenza fra il diritto vantato sul bene dal  
debitore ed il diritto pignorato

che il diritto pignorato sia rimasto sempre lo stesso

Diritto reale

Quota

Nuda  
proprietà!!!

Avv. Maria Silvia Zampetti

Art. 591 ter!!!!



## 2 – IL DIRITTO PIGNORATO

VERIFICARE

Assistenza trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di  
cancellazione con il decreto di trasferimento

Es: trascriz. domande giud., contratti  
preliminari, sentenze fall., fondo patr.

Assistenza di ALTRI pignoramenti immobiliari sullo stesso bene  
NON ANCORA CANCELLATI, notificati in date precedenti a  
quelli che hanno dato origine all'esecuzione

Avviso di vendita

Acquisire copia  
autentica e  
cancellare

Riunione  
procedura

Responsabilità!

Avv. Maria Silvia Zampetti

Art. 591 ter!!!!

## 3 – IL BENE

Descrizione ed identificazione del bene (anche catastale)

Suddivisione ed accorpamento in lotti

Parti comuni e particelle graffate

**NB:**  
il CTU resta in carica  
per tutta la durata  
del procedimento

CTU

Aggiornamento visure catastali

Richiesta al CTU

Rimessione atti al GE

Le vendite delegate ai professionisti  
Verifiche preliminari e aspetti problematici

## 3 – IL BENE

# IL BENE IMMOBILE

CTU



Avv. Maria Silvia Zampetti

Le vendite delegate ai professionisti  
Verifiche preliminari e aspetti problematici

## 3 – IL BENE

Terreno



Art. 30 d.p.r. 6.6.2001, n. 380 (vecchio art. 18 l. 28.2.1985, n. 47)

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di **diritti reali relativi a terreni** sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Nullità!

Avv. Maria Silvia Zampetti

validita' temporale del certificato

## 3 – IL BENE

Fabbricato



### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Art. 6 D.l. 4.6.2013, n. 63, conv. in l. 3.8.2013, n. 90: tutti gli immobili devono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica, a pena di nullità del trasferimento

Tribunale di Firenze (dall'ottobre 2014): la normativa non si applica alle vendite coattive

Consiglio nazionale notariato (studio 263/2014)

Le vendite delegate ai professionisti  
Verifiche preliminari e aspetti problematici

## 3 – IL BENE

Fabbricato

CONS.NAZ.NOT. - Studio  
Es.Imm. n. 1-2011/E

### CONFORMITA' CATASTALE

Art. 29 della L. 52 del 27 febbraio 1985

1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.

1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Avv. Maria Silvia Zampetti

irrilevanza / opportunità

## 3 – IL BENE

Fabbricato



### REGOLARITA' EDILIZIA / CONFORMITA' URBANISTICA

Art. 46 comma 5 DPR 380/2001: esclude la nullità degli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali ove da essi non risultino gli estremi dei provvedimenti edilizi relativi ai fabbricati;

Art. 173 bis disp.att. c.p.c. n.6: il ctu deve verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonchè l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

Art. 173 quater disp.att. c.p.c.: il delegato deve dare indicazione nell'avviso di vendita delle notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità ex articolo 46 comma 1 DPR 380/2001 e 40 comma 2 legge 47/85, l'aggiudicatario potrà richiedere la sanatoria nei termini e alle condizioni indicate al comma 5 dell'articolo 46 e al comma 6 del detto articolo 40.

Le vendite delegate ai professionisti  
Verifiche preliminari e aspetti problematici

## 3 – IL BENE



atti di provenienza

Art. 29 l. 60/63 e  
28 l. 513/77

Art. 59 l. 42/2004

l. 394/1991

DENUNCIA  
SUCCESSIONE

Avv. Maria Silvia Zampetti



# 3 b – stato di occupazione



Avv. Maria Silvia Zampetti



Le vendite delegate ai professionisti  
Verifiche preliminari e aspetti problematici



**GRAZIE!**

Avv. Maria Silvia Zampetti