

CORSO DI FORMAZIONE
LE VENDITE DELEGATE AI PROFESSIONISTI

L'AVVISO DI VENDITA
REDAZIONE E PUBBLICAZIONE

Dott. Massimo Cambi

Firenze, 17 novembre 2017

Funzione dell'avviso

Avviso = Notizia, informazione, avvertimento, dati oralmente o per iscritto; (...) le parole stesse con cui si avverte, e il foglio che le contiene, se scritte [*Treccani*]

Funzione → informazione / pubblicità

- Art. 570: Dell'ordine di vendita è dato pubblico avviso
- Art. 490: Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico...

Le fonti principali

Fonti normative

- Art. 570 cpc - *Avviso della vendita*
- Art. 490 cpc - *Pubblicità degli avvisi*
- Art. 591-bis cpc - *Delega delle operazioni di vendita*
- Art. 173-ter disp.att.cpc - *Pubblicità degli avvisi tramite internet*
- Art. 173-quater disp.att.cpc - *Avviso delle operazioni di vendita da parte del professionista delegato*

Ordinanza di Delega

Contenuto dell'avviso

Intestazione – *Chi vende, Tipo di vendita*

Oggetto della vendita – *Beni eseguiti*

Condizioni vendita – *Prezzo, offerta minima, cauzione*

Dove / Quando – *Luogo, date della vendita*

Modalità di partecipazione – *L'offerta*

Operazioni di vendita – *L'aggiudicazione*

Versamento di prezzo e spese

Ulteriori notizie

Intestazione

TRIBUNALE DI _____ / R.G.E. _____

AVVISO DI VENDITA

- Il/La sottoscritto/a Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di _____ ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

- **che il giorno alle ore**
- **presso il suo studio in,**

Intestazione (2)

- procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**
- dei seguenti beni immobili, **nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**
- anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni,
- alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente
- fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
- meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti

Beni oggetto della vendita (1)

LOTTO UNICO / 1, 2, 3...(se più lotti)

- *Descrizione della natura dell'immobile e dei diritti immobiliari oggetto della vendita*
 - diritto posto in vendita e relativa quota;
 - tipologia;
 - comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - **dati catastali;**
 - caratteristiche;
 - eventuali pertinenze;

Beni oggetto della vendita (2)

➤ *Indicare stato occupazione dell'immobile*

Come comunicato dal Custode Giudiziario l'immobile risulta: libero, occupato dall'esecutato, occupato con/senza titolo opponibile a terzi, in corso di liberazione

➤ *indicare A.P.E. solo se presente*

Il bene rientra nella “Classe energetica __” come risulta da A.P.E. del __

➤ *in caso di terreno:*

destinazione urbanistica risultante dal certificato ex art. 30 D.P.R. 6/6/2001 n. 380

Beni oggetto della vendita (3)

- *Menzionare l'esistenza di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.*
- *Menzionare, anche genericamente, trascrizioni o iscrizioni presenti sull'immobile oggetto della vendita non suscettive di cancellazione col decreto di trasferimento.*

Condizioni della vendita

- *Indicare regime fiscale della vendita*

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro / Iva

- PREZZO BASE

- OFFERTA MINIMA – *75% del prezzo base*

- CAUZIONE - *non inferiore al 10% del prezzo offerto.*

Modalità di partecipazione (1)

MODALITÀ PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- entro le ore 12 del giorno (*giorno antecedente la vendita*),
- presso lo studio del Professionista delegato in
- offerta di acquisto **in bollo** e in **busta chiusa**
- Professionista Delegato annoterà su esterno busta, nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, nome del medesimo Professionista delegato e data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Modalità di partecipazione (2)

- fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.,
- indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- accompagnata da deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto [assegno circolare non trasferibile intestato a **“Poste Italiane S.p.a. – Patrimonio BancoPosta”** inserito nella busta]

Modalità di partecipazione (3)

- L'offerta è **irrevocabile** ex art. 571 comma 3 c.p.c.
- deve contenere:
 - Generalità
 - Documento identità
 - Dati identificativi del bene
 - Prezzo offerto
 - *(eventuale) in presenza di più beni simili posti in vendita contemporaneamente...*
 - *Richiesta agevolazioni fiscali*
 - *Ricorso a finanziamento ipotecario ex art. 585 cpc*

Modalità di partecipazione (4)

- dichiarazione di:
 - *essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti*
 - *dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente)*
 - *di voler assumere direttamente tali incombenze*

Modalità di partecipazione (5)

- Indicare che:
 - *La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.*

Le operazioni di vendita (1)

- QUANDO - Il giorno alle ore
- DOVE - presso lo studio del Professionista Delegato,
- CHI - alla presenza delle parti e degli offerenti,
si procederà **all'apertura delle buste**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.
- In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., l'**aumento minimo sarà di Euro**



Le operazioni di vendita: l'aggiudicazione

- In ogni caso, diritto all'aggiudicazione solo se offerta pari almeno al prezzo base; se inferiore, diritto all'aggiudicazione solo se non ci siano state **domande di assegnazione**.
- caso di unica offerta per un lotto: bene aggiudicato anche in caso di mancata presenza all'udienza fissata
- più offerte per un lotto: gara sull'offerta più alta
 - In assenza di adesione alla gara, bene aggiudicato a migliore offerta
 - se offerte equiparabili, a chi ha fatto offerta per primo

Versamento del prezzo (1)

- residuo prezzo a mani del Professionista delegato entro 120 giorni dall'aggiudicazione
- assegno circolare non trasferibile intestato a “Poste Italiane Spa – Patrimonio BancoPosta”
- possibile termine più breve
- caso del finanziamento ipotecario ex art. 585 cpc
- somma per le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate

Versamento del prezzo: il fondiario di 1° grado

In caso di creditore fondiario (di 1° grado):

- art. 41 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385:

- facoltà di subentrare nel mutuo (pagamento entro 15 giorni da aggiudicazione definitiva di rate scadute, accessori e le spese [in caso di contestazioni mai superare 120 giorni])
- altrimenti versamento 85% saldo del prezzo al fondiario (fino a concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese)
- restante 15% al professionista delegato
- G.E. potrà modificare percentuali

Ulteriori informazioni (1)

- Evidenziare che *per legge parte del compenso del Professionista delegato, nonché le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario*
- Precisare che *tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in*

Ulteriori informazioni (2)

- **VISITE** - Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col **Custode nominato ...**
- **PUBBLICAZIONI**
 - Portale delle Vendite pubbliche [*ancora inattivo*]
 - affissione (in sostituzione al precedente);
 - siti internet
 - estratto su quotidiani
- Ulteriori informazioni presso lo studio del Professionista Delegato tel... – fax... – email:

PUBBLICAZIONE (1)

AVVISO AI CREDITORI: prima di effettuare la pubblicità comunicare tramite P.E.C., copia dell'avviso ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, per:

- invitarli ad intervenire all'asta
- comunicare il termine (10 giorni prima udienza vendita) per deposito domanda di assegnazione ex art. 588 c.p.c

DEPOSITO nel fascicolo tramite PCT

PUBBLICAZIONE (2): Pubblicità

- N.B. fare riferimento a propria delega
 - ✓ Affissione (*a carico delegato*)
 - ✓ Siti Internet
 - ✓ Quotidiani indicati nella delega
- Inviare documentazione a gestore nei maggiori termini (di solito almeno 100gg. prima della vendita)
- Alla pubblicità su Internet allegare perizia, foto e planimetrie senza “dati sensibili”. Dati catastali non sono considerati dati sensibili

PUBBLICAZIONE (3): Notifiche

- Adempimento a carico del delegato
 - ✓ affissione (*fino ad attivazione Portale vendite Pubbliche*)
 - ✓ in occasione della prima vendita (e solo per questa) notificare avviso di vendita a:
 - creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. che non intervenuti
 - esecutato (anche se non costituito)