

INDICE SOMMARIO

Premessa: oggetto dell'indagine.....p.	XI
--	----

CAPITOLO I

LA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA NELLE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI.....»

1.1. La natura giuridica della “delega” <i>ex art. 591-bis c.p.c.</i> ed professionisti delegabili alle operazioni di vendita forzata “immobiliare”: dalla l. 3 agosto 1998, n. 302 che ha provveduto alla sua istituzione, dalla l. 14 maggio 2005, n. 80 con i correttivi della l. 28 dicembre 2005, n. 263, alle successive l. 6 agosto 2015, n. 132 e l. 30 giugno 2016, n. 119, per terminare con il d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, di attuazione delle delega al governo per la riforma organica del processo civile l. 26 novembre 2021, n. 206.....»	2
1.2. La categoria dei professionisti delegabili: requisiti e condizioni ai fini dell’inserimento negli appositi elenchi	7
1.2.1. I notai	9
1.2.1.1. (segue): la particolare figura del “coadiutore” che può affiancare il notaio delegato <i>ex art. 591-bis c.p.c.</i>	12
1.2.2. I commercialisti.....»	15
1.2.3. Gli avvocati	16
1.2.4. Gli elenchi dove sono iscritti i professionisti delegabili alle operazioni di vendita <i>ex art. 179-ter disp. att. c.p.c.</i> : peculiarità.....»	19
1.3. L’ordinanza di delega: oggetto e contenuto	26
1.3.1. “L’obbligatorietà” della delega <i>ex art. 591-bis c.p.c.</i> a seguito della riforma del 2015: il nuovo capoverso dell’art. 591-bis c.p.c.»	29
1.3.2. La delega “frazionata” o “parziale”: limiti di ammissibilità.....»	30
1.3.3. L’influenza delle disposizioni sul “nuovo” procedimento di vendita sul contenuto dell’ordinanza di delega emessa dal G.E. a norma dell’art. 591-bis c.p.c.: cenni e rinvio ..»	30
1.3.4. La revoca della delega <i>ex art. 591-bis c.p.c.</i>	31
1.3.4.1. La fissazione del termine per lo svolgimento delle operazioni delegate.....»	32
1.3.5. La formazione del fascicolo dell’esecuzione immobiliare.....»	33
1.4. Le attività delegabili al professionista <i>ex art. 591-bis, 3° co., c.p.c.</i>»	34
1.4.1. La determinazione del valore dell’immobile pignorato (art. 591-bis, 3° co., n. 1) c.p.c.).....»	35
1.4.2. La redazione dell’avviso di vendita (art. 591-bis, 3° co., n. 2) c.p.c.)	39
1.4.3. Le ulteriori attribuzioni del professionista delegato dai nn. 3) – 4) – 5) – 6) – 7) e 8) del 3° co. dell’art. 591-bis c.p.c.»	43
1.4.4. La fissazione dell’ulteriore incanto ai sensi del punto n. 9), 3° co., dell’art. 591-bis c.p.c.»	50
1.4.5. L’assunzione dei debiti da parte dell’aggiudicatario o dell’assegnatario <i>ex art. 508 c.p.c.</i> ed il ruolo del professionista delegato alla luce del punto n. 10), 3° co., dell’art. 591-bis c.p.c.....»	52
1.4.6. Gli adempimenti a carico del professionista delegato successivamente al decreto di trasferimento ai sensi del punto n. 11), 3° co., art. 591-bis c.p.c.»	54
1.4.7. Delega e progetto di distribuzione del ricavato alla luce del punto n. 12), co. 3, art. 591-bis c.p.c.»	58
1.4.8. La restituzione delle cauzioni e di altre somme versate dagli offerenti non risultati aggiudicatari a norma del punto n. 13), 3° co., art. 591-bis c.p.c.»	61

1.4.8.1. (segue): i poteri del professionista delegato di ordinare la restituzione delle cauzioni nella misura ridotta dei nove decimi dall'intero ai sensi dell'art. 580 c.p.c. e di disporre la perdita della cauzione a norma dell'art. 584 c.p.c.....»	62
1.5. Le restanti attività del professionista delegato e del giudice dell'esecuzione previste dal quarto al quattordicesimo comma dell'art. 591- <i>bis</i> c.p.c.»	64
1.5.1. (segue): i rapporti tra il professionista delegato e la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.....»	65
1.5.2. (segue): il verbale delle operazioni di vendita»	67
1.5.3. (segue): fascicolo e sottofascicolo. In particolare: la custodia e la loro organizzazione interna.....»	70
1.5.3.1. (segue): il decreto di trasferimento ed il certificato di destinazione urbanistica.....»	71
1.5.4. (segue): il ruolo del professionista delegato qualora si sia ricorso alla vendita immobiliare diretta da parte del debitore <i>ex artt. 568-bis-569-bis</i> c.p.c.....»	75
1.5.5. (segue): i rapporti riepilogativi.....»	75
1.6. La custodia dell'immobile pignorato e la delega <i>ex art. 591-bis</i> c.p.c.....»	76
1.7. La natura giuridica del professionista delegato <i>ex art. 591-bis</i> c.p.c. e le sue responsabilità.....»	81
1.8. Il compenso da liquidare al professionista delegato»	90
1.9. Il controllo del giudice dell'esecuzione (G.E.) sull'operato del professionista delegato <i>ex art. 591-ter</i> c.p.c.: il reclamo <i>ex art. 669-terdecies</i> c.p.c. e l'opposizione agli atti esecutivi <i>ex art. 617</i> c.p.c.»	92
1.9.1. (segue): il rafforzamento del controllo da parte del G.E. sull'operato del professionista delegato alla luce del nuovo art. 591- <i>ter</i> c.p.c.....»	98
Formulario.....»	100
1) Comunicazione di "accettazione" dell'incarico da parte del professionista.....»	100
1.1) Comunicazione di "rifiuto" dell'incarico da parte del professionista.....»	100
2) Avviso di vendita immobiliare senza incanto»	101
3) Avviso di vendita immobiliare senza incanto ed in caso di esito negativo "contestuale" avviso di vendita con incanto»	102
4) Comunicazione di mancato versamento al fondo <i>ex art. 5 d.m. n. 313/1999</i>»	104
5) Offerta "persona fisica" nella vendita senza incanto»	105
5.1) Offerta "persona giuridica" nella vendita senza incanto.....»	105
6) Offerta "persona fisica" nella vendita con incanto»	105
6.1) Offerta "persona giuridica" nella vendita con incanto.....»	106
7) Verbale di ricezione dell'offerta d'acquisto»	107
8) Verbale di vendita senza incanto – deserta»	107
8.1) Verbale di vendita senza incanto per offerta "pari" al prezzo base e aggiudicazione...»	108
8.2) Verbale di vendita senza incanto per offerta "superiore" al prezzo base e aggiudicazione»	109
8.3) Verbale di vendita senza incanto con offerta "inferiore" al prezzo base»	110
8.4) Verbale di vendita senza incanto con gara in cui il prezzo raggiunto "è superiore" a quello base.....»	112
8.5) Verbale di vendita senza incanto con gara in cui il prezzo raggiunto "è inferiore" a quello base.....»	114
8.6) Verbale di vendita senza incanto e senza gara per mancanza di adesioni.....»	116
8.7) Verbale di vendita con incanto deserta.....»	118
8.8) Verbale di vendita con incanto con gara e aggiudicazione»	118
9) Offerta in aumento di quinto.....»	120
9.1) Verbale di ricezione di offerta in aumento di quinto.....»	120

9.2) Verbale di rinvio della gara ad istanza delle parti e degli offerenti.....»	121
9.3) Verbale di apertura delle buste allo spirare del termine per il deposito delle offerte in aumento del quinto»	121
9.4) Dichiarazione di nomina nel caso di offerta d’acquisto per persona da nominare»	122
9.5) Comunicazione del mancato versamento del saldo prezzo o della rata.....»	122
9.6) Comunicazione inerente alla differenza tra vecchio e nuovo prezzo di aggiudicazione»	123
9.7) Relazione di possibile “infruttuosità” dell’esecuzione»	123
9.8) Decreto di aggiudicazione»	124
9.9) Atto del professionista delegato di limitazione del prezzo»	124
10) Nota di deposito del decreto di trasferimento»	125
10.1) Decreto di trasferimento <i>ex art. 586 c.p.c.</i>»	126
11) Invito a depositare “la nota di precisazione del credito”»	127
12) Avviso di fissazione della data per la discussione del progetto di distribuzione»	127
12.1) Verbale di discussione ed approvazione del progetto»	128
12.2) Verbale di discussione con modificazione del progetto»	128
12.3) Verbale di discussione ed approvazione del progetto modificato»	129
12.4) Verbale di mancata approvazione del progetto di distribuzione con contestuale rimessione del fascicolo al giudice dell’esecuzione»	130
13) Progetto di distruzione del ricavato <i>ex art. 596 c.p.c.</i>»	131
14) Decreto di trasferimento <i>ex art. 586 c.p.c.</i> : rinvio a formule 10)–10.1)»	131
15) Istanza del professionista al G.E. per la risoluzione delle difficoltà insorte <i>ex art. 591-ter c.p.c.</i>»	132
15.1) Decreto del G.E. di decisione dell’istanza <i>ex art. 591-ter c.p.c.</i>»	132
15.2) Reclamo al G.E. avverso il decreto che risolve le difficoltà insorte o avverso gli atti del professionista.....»	132
16) Istanza di liquidazione del compenso al professionista delegato»	133
16.1) Decreto di liquidazione del compenso al professionista delegato»	134
Istruzioni e specifiche per il professionista delegato - 2018 del tribunale ordinario di Roma»	134

CAPITOLO II

LA PUBBLICITÀ SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE E VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICHE.....»

2.1. Premessa: le novità introdotte negli ultimi anni.....»	139
2.2. La pubblicità <i>ex art. 490 c.p.c.</i> degli avvisi sul portale delle vendite pubbliche: le novità in vigore del 19 febbraio 2018»	141
2.3. L’obbligo da parte del giudice dell’esecuzione (G.E.) di far ricorso alla vendita forzata “telematica”»	144
Formulario»	148
1) verbale d’udienza <i>ex art. 569 c.p.c.</i> in caso di rinvio della medesima per omessa comunicazione alle parti»	148
2) verbale d’udienza <i>ex art. 569 c.p.c.</i> in caso di rinvio della medesima per consentire all’esperto di fornire i necessari chiarimenti»	148

Brevi conclusioni	»	151
Appendici	»	153
Indice normativo	»	153
Indice dei nomi	»	158
Indice analitico	»	160