



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

DOCUMENTO

ATTI E VERBALI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO E DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE VENDITE NELL'AMBITO DEL PROCESSO ESECUTIVO

FORMULARIO

AREA DI DELEGA CNDCEC

Funzioni giudiziarie e ADR

CONSIGLIERA DELEGATA

Giovanna Greco

COMMISSIONE DI STUDIO CNDCEC

Esecuzioni mobiliari e immobiliari

PRESIDENTE

Monica Pestilli

22 GENNAIO 2026



Composizione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili

Presidente

Elbano de Nuccio

Vice Presidente

Antonio Repaci

Consigliere Segretario

Giovanna Greco

Consigliere Tesoriere

Salvatore Regalbuto

Consiglieri

Gianluca Ancarani

Marina Andreatta

Cristina Bertinelli

Aldo Campo

Rosa D'Angiolella

Michele de Taroni

Fabrizio Escheri

Gian Luca Galletti

Cristina Marrone

Maurizio Masini

Pasquale Mazza

David Moro

Elia Quintili

Pierpaolo Sanna

Liliana Smargiassi

Gabriella Viggiano

Giuseppe Venneri

Collegio dei revisori

Presidente

Rosanna Marotta

Componenti

Maura Rosano

Sergio Ceccotti



Composizione della Fondazione Nazionale di Ricerca dei Commercialisti

Consiglio di gestione

Presidente

Antonio Tuccillo

Vice Presidente

Giuseppe Tedesco

Consigliere Segretario

Andrea Manna

Consigliere Tesoriere

Massimo Da Re

Consiglieri

Francesca Biondelli

Antonia Coppola

Cosimo Damiano Latorre

Claudia Luigia Murgia

Antonio Soldani

Collegio dei revisori

Presidente

Rosario Giorgio Costa

Componenti

Ettore Lacopo

Antonio Mele

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

Commissione di studio CNDCEC “Esecuzioni mobiliari e immobiliari”

Consigliera CNDCEC delegata

Giovanna Greco - *Segretario CNDCEC*

Presidente

Monica Pestilli

Componenti

Francesco Arcidiacono
Barbara Bonafiglia
Erika Capobianco
Francesca Casella
Carolina Casu
Serena D'Agostino
Elita Di Croce
Patricia Di Tullio
Stefania Fiertler
Roberto Franceschi
Adele Iannaccone
Maria Inzirillo
Nicoletta Mazzagardi
Manuel Mereu

Provvidenza Mirabile Aliquo'
Alessandra Moscone
Sara Pennacchi
Renato Penza
Marisa Pezzella
Silvia Piccari
Mauro Regardi
Pasqualino Riccioni
Vittoria Rossotto
Sergio Salvatori
Enrico Villano
Emanuela Zannoni
Maurizio Zingales

Esperti

Chiara Cutolo
Antonino Geraci
Raffaele Rossi
Francesco Turco

Fondazione Nazionale di Ricerca dei Commercialisti

Cristina Bauco
Ernestina De Medio



Sommario

Presentazione	1
LA CUSTODIA	2
FORMULA 1	3
Dichiarazione di accettazione dell'incarico e di assenza di incompatibilità con particolare riferimento alle situazioni descritte nell'art. 51 c.p.c.	3
FORMULA 2	4
Comunicazione al debitore esecutato della fissazione della data del primo accesso da effettuare con l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c.	4
FORMULA 3	6
Verbale di primo accesso del custode	6
FORMULA 4	16
Istanza del custode - Locazione immobile	16
FORMULA 5	18
Istanza del custode - Disponibilità bene	18
FORMULA 6	20
Relazione riepilogativa delle attività svolte ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c.	20
FORMULA 7	22
Verbale visita degli acquirenti	22
FORMULA 8	23
Verbale di intimazione all'asporto dei beni. Notifica occupante assente	23
FORMULA 9	25
Verbale di intimazione all'asporto dei beni. Notifica altri casi debitore assente	25
FORMULA 10	27
Verbale di accesso del custode per attuazione ordine di liberazione. Presenza dell'esecutato	27
FORMULA 11	29
Istanza di liquidazione del compenso custode	29



LA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA	31
FORMULA 12	32
Dichiarazione di accettazione dell'incarico e di assenza di incompatibilità con particolare riferimento alle situazioni descritte nell'art. 51 c.p.c.	32
FORMULA 13	33
Istanza al giudice dell'esecuzione di autorizzazione all'apertura di conto corrente per la procedura	33
FORMULA 14	35
Istanza avviso di vendita telematica asincrona	35
FORMULA 15	42
Avviso di vendita sincrona mista	42
FORMULA 16	52
Istanza di liquidazione del compenso del professionista delegato	52
 LA FASE DELLA VENDITA. I POSSIBILI VERBALI DI AGGIUDICAZIONE	 54
FORMULA 17	55
Verbale di deliberazione delle offerte (esclusione motivata - ammissione)	55
FORMULA 18	58
Verbale di aggiudicazione con previsione di versamento rateale del prezzo di aggiudicazione (art. 569, comma 3, c.p.c.)	58
FORMULA 19	61
Verbale delle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematica. Verbale di assegnazione senza gara	61
FORMULA 20	64
Verbale di constatazione dell'esito della gara e di aggiudicazione nella vendita senza incanto con modalità telematica asincrona per persona da nominare	64
FORMULA 21	66
Verbale di dichiarazione di nomina	66
FORMULA 22	67
Verbale di aggiudicazione con accensione mutuo ipotecario	67
FORMULA 23	70
Verbale delle operazioni di vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (artt. 570 e ss. c.p.c.)	70



FORMULA 24	73
Verbale asta deserta	73
FORMULA 25	74
Dichiarazione ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. avente a oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231	74
FORMULA 25-BIS	80
Dichiarazione ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. avente a oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231	80
IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	87
FORMULA 26	88
Modello base decreto di trasferimento	88
FORMULA 27	91
Decreto di trasferimento con erogazione di mutuo a favore dell'aggiudicatario	91
FORMULA 28	95
Decreto di trasferimento con prezzo valore e acquisto in proprio	95
FORMULA 29	99
Decreto di trasferimento con richiesta agevolazioni prima casa e tassazione prezzo valore	99
LA FASE DISTRIBUTIVA	102
FORMULA 30	103
Progetto di distribuzione con intervento mutuo fondiario	103
FORMULA 31	106
Progetto di distribuzione con intervento curatela	106
FORMULA 32	108
Progetto di distribuzione (art. 596 c.p.c.)	108
FORMULA 33	114
Parere al progetto di distribuzione con contestazioni	114
FORMULA 34	115
Verbale di comparizione delle parti per approvazione progetto di distribuzione	115



Presentazione

Il presente Formulario è rivolto ai professionisti che operano nel settore delle esecuzioni immobiliari rivestendo la funzione di custode giudiziario e delegato alle vendite e che, nella pratica quotidiana, hanno bisogno di modelli pronti, sintetici e sicuri sotto il profilo della conformità al rito esecutivo dopo gli interventi della riforma Cartabia e del correttivo di cui al d.lgs. n. 164/2024.

L'obiettivo è quello di facilitare la reperibilità delle formule (per fasi del processo esecutivo e per tipologia di esecuzione), nella prospettiva di una rapida consultazione, senza trascurare esigenze di carattere pratico, tra cui la necessità di uniformarsi alle prassi seguite nei tribunali locali, fornendo un supporto tecnico-professionale che risulti chiaro e coerente con il nuovo quadro processuale.

Il Formulario, infatti, offre al professionista uno strumento di consultazione rapida, aggiornato e conforme all'attuale diritto processuale, in grado di guidare il professionista nelle diverse fasi dell'esecuzione, mantenendo al contempo la coerenza con le esigenze del processo telematico e con l'evoluzione post Cartabia.

Nelle cinque sezioni da cui risulta composto il Formulario, sono dunque presentate trentaquattro formule relative a differenti fasi del processo esecutivo. Più nello specifico, la prima sezione, in punto di "Custodia" è dedicata all'esaustiva trattazione delle tematiche attinenti alla figura del custode giudiziario; la seconda sezione, intitolata "La Delega delle Operazioni di Vendita", risulta incentrata sulle molteplici dichiarazioni, istanze e avvisi prodromici alla fase della vendita; la terza sezione si occupa più nello specifico della "Fase della vendita" e la quarta sezione relativa a "Il Decreto di Trasferimento", comprende formule che permettono di individuare, comprendere e trattare dettagliatamente le modalità del trasferimento con riferimento al saldo del prezzo di aggiudicazione; infine, la quinta e ultima sezione, relativa a "La Fase Distributiva", reca le formule, inerenti ai possibili scenari nella redazione del progetto di distribuzione.

Ovviamente, gli schemi di atti e verbali rappresentano mere tracce a supporto dell'attività dei professionisti delegati e dei custodi giudiziari; essi non hanno in alcun modo contenuto vincolante e dovranno essere utilizzati in modo flessibile e appropriato in relazione alle fattispecie concretamente prospettabili.

Giovanna Greco

*Segretario CNDCEC con delega alle
"Funzioni giudiziarie e metodi ADR"*

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

La custodia

Formulario

- 1) Dichiarazione di accettazione dell'incarico e di assenza di incompatibilità con particolare riferimento alle situazioni descritte nell'art. 51 c.p.c.
- 2) Comunicazione al debitore esecutato della fissazione della data del primo accesso da effettuare con l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c.
- 3) Verbale di primo accesso del custode
- 4) Istanza del custode - Locazione immobile
- 5) Istanza del custode - Disponibilità bene
- 6) Relazione riepilogativa delle attività svolte ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c.
- 7) Verbale visita degli acquirenti
- 8) Verbale di intimazione all'asporto dei beni. Notifica occupante assente
- 9) Verbale di intimazione all'asporto dei beni. Notifica altri casi debitore assente
- 10) Verbale di accesso del custode per attuazione ordine di liberazione. Presenza dell'esecutato
- 11) Istanza di liquidazione del compenso custode



FORMULA 1

**Dichiarazione di accettazione dell'incarico e di assenza di incompatibilità
con particolare riferimento alle situazioni descritte nell'art. 51 c.p.c.**

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott./ssa
Promossa da..... nei confronti di

Accettazione dell'incarico del custode giudiziario

Il/La sottoscritto/a nata/o a il con
studio in Via Telefono, fax e-
mail PEC nominata/o custode, in sostituzione del debitore esecutato
ex art. 559 c.p.c., con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.
emesso il nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n. /

preso atto:

- delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;
- del contenuto dell'incarico richiamato con il sopra citato decreto e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione;
- delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel sopra citato decreto di nomina;

DICHIARO

di non trovarmi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. e dichiaro di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità;

e

ACCETTO

l'incarico affidatomi.

Procedo alla sottoscrizione del presente atto con firma digitale e al deposito telematico nel fascicolo dell'esecuzione.

Luogo e data

Il custode giudiziario
(firmato digitalmente)

**FORMULA 2****Comunicazione al debitore esecutato della fissazione della data del primo accesso da effettuare con l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c.**

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da..... nei confronti di

Comunicazione primo accesso immobile

Gent. le Sig./ra,

in relazione all'immobile in oggetto, con la presente Le comunico che in data il giudice dell'esecuzione Dott./Dott.ssa ha nominato lo/a scrivente custode giudiziario dei beni di sua proprietà nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. promossa nei suoi confronti da, come da decreto di nomina allegato.

Per quanto precede, dovendo verificare lo stato dell'immobile con l'esperto stimatore e conseguire il relativo possesso, La informo che il giorno alle ore effettuerò un sopralluogo presso l'immobile in oggetto unitamente all'esperto stimatore, nominato da giudice in data con decreto n.

In caso di sua impossibilità a presenziare nel giorno anzidetto, La invito a prendere immediato contatto con il sottoscritto, nominato dal giudice dell'esecuzione in data _____ come risultante dal provvedimento di nomina a questa comunicazione allegato (Allegato 1), al fine concordare altro appuntamento per gli incombeni in questione.

Qualora l'immobile fosse locato o comunque occupato da terzi, La prego di volermi comunicare i dati degli stessi al fine di poter dare loro comunicazione della mia nomina e dell'accesso.

La invito altresì a:

- a) rendere a me custode ogni utile informativa riguardo allo stato di conservazione dell'immobile e la misura delle spese condominiali;
- b) fornire il rendiconto dell'attività svolta dalla data di notifica del pignoramento;
- c) consegnare il rendiconto finanziario delle entrate e delle spese di gestione riferite all'ultimo biennio;
- d) fornire copia dell'eventuale contratto di locazione;
- e) consegnare ogni documentazione utile all'espletamento dell'incarico dell'esperto stimatore e, in particolare, l'atto di provenienza, le planimetrie dell'immobile.

Preciso che, ove non vi dovesse essere collaborazione per rendere possibile il sopralluogo, eventualmente anche prendendo contatti con i terzi occupanti, sarò costretto/a a darne immediata comunicazione al giudice dell'esecuzione Dottor _____ il quale potrà emettere provvedimento di liberazione dell'immobile.

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

Preciso che un eventuale cambiamento di residenza dovrà essermi comunicato; tale adempimento è a Sua tutela in quanto permetterà al custode giudiziario di trasmettere tutte le comunicazioni previste dalla legge, salvi gli effetti di legge connessi alla mancata costituzione nel procedimento esecutivo.

Con l'occasione Le comunico, come da provvedimento allegato (Allegato 2), che è già stata fissata innanzi al giudice dell'esecuzione l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno, alle ore per l'esame della perizia di stima dell'immobile e per l'eventuale delega delle operazioni di vendita.

Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di, Sezione, giudice dell'esecuzione Dott./ssa

Luogo e data

Il custode giudiziario
(firmato digitalmente)



FORMULA 3

Verbale di primo accesso del custode

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
 R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
 Promossa da..... nei confronti di

Verbale di primo accesso del custode giudiziario

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, alle ore _____, io sottoscritto _____ nominato custode dei beni giusta provvedimento del _____ nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. _____ del Tribunale di _____, promossa da _____

contro

_____, mi sono recato unitamente al perito nominato _____, presso l'immobile sito in _____ alla Contrada/Via _____ per accedere al compendio immobiliare pignorato, previo preavviso al debitore esecutato mezzo A/R regolarmente inviata.

Sul posto sono comparsi i signori:

(indicare la qualifica dei presenti: debitore, familiare, delegato, conduttore, occupante *sine titulo* ecc.)
 i quali si sono resi disponibili all'accesso e al sopralluogo nel bene dagli stessi occupato.

È altresì presente il signor _____ (*indicare generalità e qualifica professionale*) esperto nominato dal giudice dell'esecuzione.

Ho reso dunque edotto il debitore esecutato (o il soggetto presente), consegnando copia del provvedimento di nomina, dei poteri e delle funzioni conferitemi, e del tempo e delle modalità della vendita, in particolare facendo presente che:

- l'occupante con la nomina del custode, diviene "*mero detentore*" dell'unità immobiliare pignorata e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.;
- l'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile;
- l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode, l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto del bene accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);
- la parte esecutata deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che saranno invece acquisiti alla procedura;
- in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, o nel caso in cui vi sarà qualsiasi comportamento



ostruzionistico, il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte eseguita o dell'occupante senza titolo.

Accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o abbia il godimento del compendio pignorato

Il compendio pignorato, sito in _____, è costituito da

ed è occupato da

La parte presente esibisce il seguente titolo:

Avviso dunque l'occupante che da oggi i canoni di locazione andranno versati al sottoscritto Custode, mediante bonifico bancario sul seguente IBAN

Il relativo documento contabile dovrà essere inviato allo scrivente all'indirizzo mail _____; comunico, infine, che laddove l'importo non venisse versato si intraprenderà la procedura di sfratto per morosità.

Qualora non sussista titolo opponibile alla procedura, l'occupante dichiara:

- nulla;
- di offrire, a titolo di indennità di occupazione, la somma mensile di Euro _____

Accertamento delle condizioni del compendio pignorato

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto all'occupante dell'immobile se necessitino opere di urgente manutenzione e questi mi ha fornito la seguente risposta (*riportare sinteticamente*):

“ _____

_____”.

Ho dunque ammonito il debitore esecutato, sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessiti di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al giudice dell'esecuzione per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, provveduto ad ispezionare il compendio pignorato per verificarne le condizioni ed ho rilevato che

Modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte di possibili acquirenti

Ho, altresì, informato il debitore che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati all'acquisto e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.



Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi richiesto la disponibilità e acquisito il recapito telefonico, al fine di concordare preventivamente le visite e questi mi ha manifestato piena disponibilità per quanto necessitasse al sottoscritto, fornendo il proprio recapito telefonico: _____

Avvertimenti al debitore esecutato

Ho avvertito il debitore che non oltre dieci giorni prima dell'udienza prevista ex art. 569 c.p.c. è possibile chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato, o di uno degli immobili pignorati, per un prezzo non inferiore al valore che verrà indicato nella relazione di stima di cui all'art. 173-bis comma 3 disp. att. c.p.c.;

Ho altresì avvertito il debitore che è sua facoltà, allo scopo di evitare la vendita, chiedere la conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c. e ho consegnato al debitore stesso il modello della istanza di conversione (Allegato B). Ho precisato al debitore esecutato che l'istanza di conversione diviene inammissibile se presentata dopo che il giudice della esecuzione abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.

Ho avvertito il debitore che l'opposizione all'esecuzione può essere proposta sino a che sia disposta la vendita laddove si contesti l'impignorabilità dei beni, ovvero l'insussistenza del diritto di credito non potendo essere proposta successivamente all'ordinanza di delega, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

Ho invitato, infine, il debitore a eleggere domicilio presso il circondario del Tribunale di _____ chiedendogli se fosse assistito da un legale di sua fiducia e consegnato l'"informativa per il debitore" (Allegato A).

Rilievi del nominato esperto stimatore

Essendo le ore _____ e avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, rinviando per il prosieguo per ulteriori necessità e per inventario dei beni mobili ivi presenti a data che verrà comunicata, il presente verbale che si compone di facciate _____, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Luogo e data

Il custode giudiziario

L'esperto stimatore

Debitore esecutato (o altre persone presenti)
(anche per ricezione degli allegati A e B)

**AII. A) AL VERBALE DI PRIMO ACCESSO DEL CUSTODE****INFORMATIVA PER IL DEBITORE**

I creditori hanno chiesto al Tribunale di vendere i beni immobili pignorati di sua proprietà, allo scopo di pagare, con il ricavato tutti i suoi debiti.

La procedura di vendita è stata assegnata al giudice dell'esecuzione Dott. _____ ed iscritta al n. _____ R.G. esec. Trib.

Si rende noto che il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto estimatore per valutare il suo immobile.

L'esperto, prima di iniziare le sue operazioni, le darà avviso con raccomandata; farà un sopralluogo nel bene e, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione.

Il giudice dell'esecuzione ha già fissato per il giorno _____ l'udienza per esaminare tale relazione di stima ed in quella occasione sarà inoltre fissata la data della vendita dell'immobile, in genere a circa _____ mesi di distanza dalla udienza.

Le verrà ordinariamente consentito di continuare ad abitare nell'immobile sino alla aggiudicazione di quest'ultimo (*eventualmente: fino a quando sarà disposta la vendita*).

Se però il giudice dovesse constatare che con il suo comportamento lei intende fare ostruzionismo (es. rifiutandosi di far visitare l'immobile all'esperto o ai possibili acquirenti), potrà disporre l'immediato rilascio del bene (anche prima della udienza sopra indicata).

(Eventualmente: In tale udienza il giudice dell'esecuzione emetterà l'ordine di liberazione dell'immobile che il custode giudiziario dovrà mettere in esecuzione con il conseguente rilascio del bene da parte del debitore).

Per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione che costituisce prima casa per il debitore, il giudice dell'esecuzione ordinerà invece la liberazione dell'immobile pignorato, (anche in funzione della più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura), di regola con l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Avvenuta l'aggiudicazione, la liberazione sarà attuata dal custode – a spese della procedura – decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 10, c.p.c.

In tale ultimo caso la liberazione dell'immobile pignorato essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Il provvedimento di liberazione dell'immobile e/o l'ingiunzione di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento saranno attuati dal custode giudiziario, anche mediante l'ausilio della forza pubblica.

L'occupante, in vista della liberazione dell'immobile e, comunque, quando ne verrà estromesso dovrà sgomberarlo di tutti i mobili e i documenti che contiene nel termine assegnato dal custode e comunque non oltre trenta giorni; in difetto gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.

Possibili rimedi

È ancora possibile porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi istituito presso il tribunale competente o di un professionista nominato dal giudice, porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento concludendo con i creditori un accordo



di composizione della crisi o proponendo agli stessi un piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore, così come le è stato già indicato in atto di precetto¹.

Per tali procedure, tuttavia, è necessaria l'assistenza di un legale.

Qualora il soggetto interessato sia in condizione di far fronte, in via integrale, al pagamento delle somme dovute, è possibile chiedere, fino all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., la conversione del pignoramento immobiliare che comporta il pagamento della somma dovuta in un massimo di 48 rate, a patto che si abbia la disponibilità di una somma da versare subito pari ad un sesto dei debiti.

Per avvalersi del procedimento indicato è necessario presentare al giudice un'istanza (conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 c.p.c.) corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un sesto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

È però necessario che l'istanza di conversione sia presentata il prima possibile.

L'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.

È poi in ogni caso conveniente pagare tempestivamente perché il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese.

Inoltre, sono poste a suo carico anche le spese di procedura e degli avvocati dei creditori, che aumentano via via con il passare del tempo: è pertanto suo interesse attivarsi subito.

Ad esempio, se riesce a proporre l'istanza di conversione prima che il perito rediga la perizia, risparmierà il compenso al professionista.

Sono a suo carico, infatti, in primo luogo, le spese relative allo svolgimento della procedura e, in secondo luogo, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori.

Per informazioni di maggior dettaglio, è possibile chiedere informazioni al custode.

Se lei è in grado di pagare solo una parte dei suoi debiti, è necessario proporre – a tutti i creditori che partecipano alla vendita – un accordo, secondo le sue possibilità. Un accordo potrebbe prevedere per esempio una riduzione del capitale e/o degli interessi, in misura varia (e che dipende da molteplici fattori: valore del bene pignorato, serietà della proposta, tempi di pagamento ecc.), ed anche una dilazione nei pagamenti.

I creditori in genere sono disponibili a esaminare proposte serie, anche a costo di una decurtazione del proprio credito o della concessione di rateazioni.

Qualsiasi trattativa deve essere condotta con tutti i creditori che partecipano al processo: basta infatti che un solo creditore munito di titolo esecutivo chieda la vendita perché si debba disporla.

Per i motivi già illustrati è consigliabile che anche le proposte transattive siano fatte ai creditori il più presto possibile.

Se non è in grado di pagare nulla, è ben possibile che cerchi lei un acquirente, privatamente.

L'esistenza del pignoramento non impedisce, infatti, la vendita dell'immobile da parte sua purché vi sia il consenso dei creditori ai quali sarà versato il ricavato della vendita, nei limiti del loro credito. In

¹ Stante quanto disposto nell'art. 480, comma 2, c.p.c. introdotta dall'art. 13, comma 1, lett. a), d.l. 7 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2015, n. 132.



questo caso i creditori contestualmente all'incasso delle somme autorizzeranno la cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento.

Può inoltre, come previsto dall'art. 568-*bis* c.p.c., non oltre dieci giorni prima della udienza prevista dall'art. 569, primo comma, depositare istanza per richiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'art. 173-*bis*, comma 3 delle disposizioni d'attuazione al c.p.c.

A pena di inammissibilità, unitamente all'istanza di cui al comma 1 deve essere depositata in cancelleria l'offerta di acquisto, nonché una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'istanza e l'offerta sono notificate a cura dell'offerente o del debitore almeno cinque giorni prima dell'udienza prevista dall'art. 569 c.p.c. al creditore procedente, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. e a quelli intervenuti prima del deposito dell'offerta medesima.

In questo modo si potrà evitare che, di vendita in vendita, il valore del bene scenda fino a giungere dopo poche vendite negative ad un valore pari al 15% di quello stabilito dal perito.

La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, essa spetterà a lei: e tale parte sarà tanto maggiore quanto più alto sarà il prezzo di vendita.

La sospensione

È previsto dall'art. 624-*bis* c.p.c. che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (provvedimento del giudice, atto di notaio o titolo di credito, come cambiale o assegno, per esempio), il processo, sentito il parere del debitore, possa essere sospeso fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi.

Si tratta di una sospensione che può essere disposta una sola volta (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo di due anni) e la relativa richiesta può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, dopo la data fissata per la vendita senza incanto, se questa non abbia avuto luogo e si debba procedere all'incanto, soltanto fino a quindici giorni prima dell'incanto.

Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che è stata eseguita la pubblicità per la vendita, le spese sono maggiori ed aumentano anche perché va pubblicato sul sito Internet il provvedimento di sospensione.

Tuttavia, è necessario il consenso di tutti i creditori poiché se un solo creditore munito di titolo esecutivo si oppone alla sospensione concordata ovvero ne chiede, in qualsiasi momento, la revoca, la procedura deve proseguire.

Consideri, inoltre, che nel processo, dopo il suo inizio, possono far valere pretese in suo danno anche altri creditori, oltre a quelli che lo hanno iniziato; peraltro, se ci sono più processi contro di lei (perché ognuno dei creditori ha iniziato un suo processo nei suoi confronti) essi saranno riuniti in uno solo: in questo caso, deve trattare con tutti i creditori di ciascun procedimento.

Per sapere chi sono e quanti sono oggi i creditori della procedura, è possibile chiedere informazioni al custode.

Avvertenze con riguardo a residenza o domicilio

Se non lo ha già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione (Tribunale civile di, via) la



dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di
.....

In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio tutti gli atti e gli avvisi diretti al debitore saranno comunicati presso la cancelleria.

Di questi avvisi, pertanto, potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che lei ne abbia saputo nulla.

Si rammenta, ancora, che la opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione quando si intenda contestare la impugnabilità dei beni ovvero lamentare la insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo), salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

Avvertenze per il consumatore

La sentenza Cass. Sez. U - , Sentenza n. 9479 del 06/04/2023 ha stabilito che:

- a) ai fini del rispetto del principio di effettività della tutela giurisdizionale dei diritti riconosciuti al consumatore dalla direttiva 93/13/CEE, concernente le clausole abusive dei contratti stipulati tra un professionista e un consumatore, e dalle sentenze della CGUE del 17 maggio 2022, nel caso in cui il decreto ingiuntivo non opposto, su cui sia fondata l'esecuzione o l'intervento del creditore, non sia motivato in ordine al carattere non abusivo delle clausole del contratto fonte del credito oggetto d'ingiunzione, il giudice dell'esecuzione ha il dovere di controllare d'ufficio l'eventuale carattere abusivo delle clausole che incidono sulla sussistenza o sull'entità del credito azionato, nel contraddittorio e previa instaurazione di una sommaria istruttoria, a prescindere dalla proposizione di un'opposizione esecutiva (potendo, ove non adito prima dalle parti, dare atto, nel provvedimento di fissazione dell'udienza, della mancanza di motivazione del decreto ingiuntivo e invitare il creditore, procedente o intervenuto, a produrre il contratto); il giudice dell'esecuzione è altresì tenuto a informare le parti dell'esito del controllo svolto – avvertendo il consumatore che entro quaranta giorni da tale informazione ha facoltà di proporre opposizione al decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 650 c.p.c., esclusivamente per far accertare il carattere abusivo delle clausole incidenti sul credito oggetto di ingiunzione – e a soprassedere alla vendita o all'assegnazione del bene o del credito fino alla vana scadenza del predetto termine o alle determinazioni del giudice dell'opposizione sull'istanza ex art. 649 c.p.c.;
- b) ai fini del rispetto del principio di effettività della tutela giurisdizionale dei diritti riconosciuti al consumatore dalla direttiva 93/13/CEE, concernente le clausole abusive dei contratti stipulati tra un professionista e un consumatore, e dalle sentenze della CGUE del 17 maggio 2022, quando il titolo azionato è un decreto ingiuntivo non opposto e non motivato sul carattere non abusivo delle clausole del contratto che è fonte del credito ingiunto, ferma la rilevanza d'ufficio della nullità di protezione, l'opposizione all'esecuzione ex art. 615, comma 1, c.p.c. proposta dal debitore per far valere l'abusività delle clausole va riqualficata come opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c. e rimessa alla decisione del giudice di questa, operando la "translatio iudicii"; nella medesima ipotesi, se il debitore ha proposto l'opposizione ex art. 615, comma 2, c.p.c. per far valere l'abusività di una clausola, il giudice dell'esecuzione deve dare termine di 40 giorni per proporre l'opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c. (se del caso anche rilevando l'abusività di altre clausole), senza procedere alla vendita o all'assegnazione del bene o del credito sino alle determinazioni del giudice dell'opposizione tardiva sull'istanza ex art. 649 c.p.c.;



- c) ai fini del rispetto del principio di effettività della tutela giurisdizionale dei diritti riconosciuti al consumatore dalla direttiva 93/13/CEE, concernente le clausole abusive dei contratti stipulati tra un professionista e un consumatore, e dalle sentenze della CGUE del 17 maggio 2022, l'opposizione tardiva (*ex art. 650 c.p.c.*) al decreto ingiuntivo non motivato in ordine al carattere non abusivo delle clausole del contratto fonte del diritto azionato in via monitoria può riguardare esclusivamente il profilo di abusività di dette clausole; conseguentemente, il giudice dell'opposizione ha il potere (*ex art. 649 c.p.c.*) di sospendere, in tutto o in parte, l'esecutorietà del provvedimento monitorio a seconda degli effetti che l'accertamento sull'abusività delle clausole negoziali potrebbe comportare sul titolo giudiziale.

Ruolo del custode e doveri dell'occupante l'immobile

Il giudice dell'esecuzione ha nominato il custode dell'immobile, che risulta dal provvedimento di nomina che è stato notificato.

Il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi.

Tra i compiti del custode, che le verranno dallo stesso illustrati, vi è anche quello di informarla dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno nonché dei doveri dell'occupante dell'immobile, che vengono qui di seguito precisati:

- l'occupante è divenuto "*mero detentore*" dell'unità immobiliare pignorata e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.;
- l'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile;
- l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto del bene accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);
- la parte esecutata deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che saranno invece acquisiti dalla procedura;
- in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, o, come già detto, nel caso in cui vi sarà qualsiasi comportamento ostruzionistico il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo.

Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorre tra questo ed il debitore.

Il debitore esecutato potrà chiedere al custode qualsiasi ulteriore informazione.

Avvertenze per i comproprietari

I creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore, allo scopo di pagare, con il ricavato, i debiti.

Anche se i comproprietari non sono debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la quota dei restanti comproprietari).

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

Se i comproprietari diversi dal debitore sono in grado di acquistare la quota del debitore, dovranno informarne il giudice o il custode.

In tal caso, si potrà procedere allo scioglimento della comunione con un procedimento di divisione che si svolgerà dinanzi allo stesso giudice dell'esecuzione; la somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota pignorata e il bene verrà attribuito per intero a uno o più dei comproprietari, diversi dal debitore, che ne abbiano fatto richiesta e pagato la quota.

In alternativa, al fine di evitare la vendita, i comproprietari possono concludere un accordo con i creditori che preveda il pagamento dei debiti per conto dell'esecutato.



ALLEGATO B) AL VERBALE DI PRIMO ACCESSO DEL CUSTODE

AL SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DEL TRIBUNALE DI

L sottoscritt _____
 _____ C.F. / P.I. _____
 quale debitore esecutato nel procedimento di esecuzione Immobiliare iscritto al
 N. _____ R.G.Es.,
 promossa da _____
 precetto _____ di _____ euro _____ (Euro
 _____)
 e _____ con _____ intervento _____ di _____ euro

 precetto _____ di _____ euro _____ (Euro
 _____)
 con intervento di _____
 precetto _____ di _____ euro _____ (Euro
 _____)
 Totale crediti precettati €. _____.
 considerato che non è stata ancora disposta la vendita o l'assegnazione dei beni pignorati.

CHIEDE

ai sensi dell'art. 495 c.p.c. di essere autorizzato a sostituire alle cose o ai crediti pignorati, una somma di denaro pari all'importo delle spese e dei crediti del creditore pignorante e dei creditori intervenuti.

Dichiaro di aver già corrisposto al creditore procedente _____ la
 somma di euro . _____ nonché al creditore intervenuto _____
 la somma di euro _____ nonché al creditore intervenuto _____
 la somma di euro _____ in acconto, come risulta da n° _____ ricevute che si allegano
 alla presente istanza.

All'uopo deposita la somma di €. _____ pari a un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti, al netto degli acconti versati.

Dichiaro altresì di non aver presentato altre analoghe istanze e di eleggere domicilio ex art. 492 comma 2 c.p.c., ai fini della notifica degli atti relativi alla presente procedura esecutiva in:

_____ Via _____

Luogo e data

Firma istante



FORMULA 4

Istanza del custode - Locazione immobile

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da..... nei confronti di

Istanza locazione immobile

Il/La sottoscritto/a nominata/o custode dei beni nel processo esecutivo in epigrafe,
avente a oggetto l'immobile sito in , giusta ordinanza resa dal giudice dell'esecuzione in
data

PREMESSO CHE

- in data l'occupante l'immobile, sig./sig.ra..... depositava al sottoscritto custode richiesta di locazione relativamente al compendio immobiliare per il periodo e sino al per la somma di **euro** oltre I.V.A. se dovuta manifestando richiesta scritta che si allega (Allegato 1);
- che, relativamente ai beni mobili ivi presenti, di pertinenza della società esecutata, le parti hanno convenuto che (Allegato 2)

ESPONE QUANTO SEGUE

L'offerta pervenuta risulta a parere della scrivente congrua e conveniente, in quanto:

- a) verrebbero incamerate ulteriori somme a titolo di locazione per euro al momento della sottoscrizione, senza alcun onere a carico della procedura esecutiva in quanto saranno posti a carico del conduttore tutti gli oneri tributari correlati alla stipula del contratto;
- b) il conduttore ha rilasciato idonee garanzie del pagamento del canone e degli oneri accessori, consistenti in
- c) a parere della scrivente, relativamente alla possibilità di concedere temporaneamente in locazione immobili a uso commerciale nell'ambito della vendita forzata, l'impostazione giurisprudenziale in materia fallimentare risulta recepita anche in materia di esecuzioni immobiliari; difatti, nei contratti stipulati dal custode la durata risulta *naturaliter* contenuta nei limiti della procedura, in quanto attuativa di una mera amministrazione processuale del bene, con la conseguenza che – non essendo assimilabile al contratto locativo di data certa anteriore alla data del pignoramento – non sopravvive e non è opponibile alla acquirente *in executivis*.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto custode

CHIEDE

di essere autorizzato a sottoscrivere un contratto di locazione immobiliare a uso commerciale

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

transitorio, alle condizioni sopra riportate e, conseguentemente, a incassare i relativi canoni.

Luogo e data

Il custode giudiziario
(firmato digitalmente)



FORMULA 5

Istanza del custode - Disponibilità bene

TRIBUNALE DI _____
 SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
 R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott./ssa
 Promossa da..... nei confronti di

Istanza del custode giudiziario per conseguire la disponibilità del bene

Ill.mo Sig. giudice dell'esecuzione,

Il/La sottoscritto/a, con studio in, nominato/a in data custode nella
 procedura esecutiva immobiliare in epigrafe

CONSIDERATO CHE

l'art. 560, quinto comma, così stabilisce: *“Il custode giudiziario provvede altresì, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, alla amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità”*;
 pertanto, il custode giudiziario è legittimato a promuovere le azioni necessarie e/o utili alla conservazione economico-funzionale e all'amministrazione del bene pignorato, per il caso in cui il terzo occupante, pur in possesso di titolo opponibile alla procedura, si renda inadempiente ai propri obblighi, ovvero siano cessate le ragioni che lo abilitano al possesso e/o alla detenzione del compendio pignorato;

PREMESSO

- che l'immobile pignorato è occupato da in forza di(indicare il titolo opponibile in forza del quale il terzo detiene l'immobile);
- che il terzo occupante ha ricevuto tempestiva disdetta dal contratto di locazione con comunicazione del e non ha spontaneamente rilasciato il bene a mani dello/a scrivente custode (oppure: ha ricevuto diffida stragiudiziale inviata dallo scrivente al pagamento dei canoni non versati; oppure, qualsiasi altra causa che non giustifichi il mantenimento del possesso o della detenzione del terzo, sempre che questi sia in possesso di titolo opponibile alla procedura);

CHIEDE

alla SS.III.ma di essere autorizzato/a a esperire l'azione ... (specificare l'azione che si intende esperire per conseguire la disponibilità del bene pignorato; si specifica che l'istanza di autorizzazione in questione non deve essere presentata qualora sia possibile l'emissione dell'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., come ad esempio nel caso di inopponibilità all'acquirente del contratto di locazione a cosiddetto canone vile, ex art. 2923, comma 3, c.c.), nominando a tal fine un avvocato quale difensore della custodia e ponendo a carico del ceto creditorio un acconto sulle spese e sui compensi allo stesso spettanti per la prestazione professionale.

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

(A titolo meramente esemplificativo, si elencano di seguito alcune tra le possibili azioni esperibili dal custode giudiziario per conseguire la disponibilità del bene:

- *sfratto per morosità al fine di ottenere la risoluzione del contratto di locazione*
- *licenza per finita locazione per ottenere il rilascio del bene alla scadenza del termine contrattuale della locazione opponibile alla procedura,*
- *pagamento dei canoni scaduti e non corrisposti oltre alla domanda di risarcimento dei danni per il ritardo nella consegna del bene).*

Con osservanza.

Luogo e data

Il custode giudiziario
(firmato digitalmente)



FORMULA 6

Relazione riepilogativa delle attività svolte ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c.²

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
 R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
 Promossa da..... nei confronti di

Il sottoscritto _____, nominato custode con provvedimento del _____, nell'ambito della PEI _____ del Tribunale di _____, espone quanto segue.

1) la procedura esecutiva in oggetto è stata intrapresa in virtù di un decreto ingiuntivo dichiarato provvisoriamente esecutivo e successivamente opposto e della conseguente sentenza del Tribunale di Milano emessa in data notificata unitamente all'atto di precetto al debitore esecutato in data per un credito della di Euro (importo precettato) oltre il costo di notifica e gli interessi successivi al precetto, sui seguenti beni immobili stimati dall'Architetto/Ingegnere/Geometra come da perizia in atti:

Lotto1:

- il lotto 1 è costituito da un

Lotto 2:

- il lotto 2 è costituito da

Trattandosi di esecuzione fondata su titolo esecutivo giudiziale (decreto ingiuntivo) già opposto – e la cui opposizione è stata definita con sentenza che ha dato avvio alla presente procedura – non si rilevano eventuali criticità da sollevare alla luce della sentenza a SS.UU della Cassazione n. 9479 del 6.4.2023.

2) l'atto di pignoramento è stato notificato in data – nel termine, dunque, di efficacia del precetto notificato a sua volta notificato in data – e trascritto presso la CRR di in data ai nn. RP e RG; l'istanza di vendita depositata in data e la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data

Sono dunque stati rispettati i termini processuali di decadenza di cui all'art. 497 c.p.c. e 567 c.p.c.

I dati catastali identificativi del bene pignorato corrispondono tra pignoramento e nota di trascrizione.

3) Dall'esame della documentazione ipotecaria e catastale, come anche rilevato dall'esperto stimatore nominato, i beni sono pervenuti al debitore esecutato in forza di atto di conferimento in società per Notar di in data rep. n. Vi è dunque continuità nel ventennio.

4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

I vincoli esistenti sugli immobili sono:

² Da redigersi nel termine fissato dal giudice ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 559, comma 3, c.p.c.

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

- iscrizione di ipoteca giudiziale eseguita con formalità del ai nn. RP e RG a favore della sul diritto di piena proprietà della sui beni siti in identificati al NCEU foglio particella cat. e NCT foglio particella, entrambi oggetto della presente procedura espropriativa;
- trascrizione di verbale di pignoramento immobili eseguita con formalità del ai nn. RP e RG a favore della sui beni oggetto della presente procedura.

5) AVVISI AI SENSI DELL'ART. 498 C.P.C.

Non vi sono ulteriori creditori iscritti da avvertire ex art. 498 c.p.c., né comproprietari destinatari della notifica ex art. 599 c.p.c.

6) CREDITORI INTERVENUTI

Non vi sono interventi sino alla data odierna.

7) ACCESSO NELL'IMMOBILE

La sottoscritta in qualità di custode Giudiziario ha provveduto ad effettuare il primo accesso in data come da verbale in atti, verificando che gli immobili pignorati sono occupati dal debitore esecutato e che sono conservati con la diligenza del buon padre di famiglia.

8) STIMA DEI BENI PIGNORATI

Con relazione depositata in data il signor _____ (*indicare generalità e qualifica professionale*) nominato esperto stimatore, ha provveduto alla stima dei beni pignorati, suddividendo gli immobili in due lotti, di cui il primo riferito al capannone artigianale ed al limitrofo deposito, mentre il secondo al terreno agricolo, quantificando il valore d'asta del lotto 1 in Euro e quello del lotto 2 in Euro

9) ISTANZA DI SOSPENSIONE (se ricorre)

Con istanza depositata in data la ha chiesto la sospensione ai sensi e per gli effetti dell'art. 624 bis cpc per mesi 6 dell'esecuzione in virtù di una proposta transattiva avanzata dai debitori esecutati.

Tanto sopra premesso, il sottoscritto nella citata qualità di custode giudiziario,

DICHIARA

che, allo stato attuale, dall'esame di atti e documenti versati in atti, non vi sono criticità da segnalare.

Oppure in caso di questioni di rilievo da segnalare

Descrizione, ad esempio, degli interventi urgenti a fini conservativi

oppure, in caso di impossibilità all'accesso

Descrizione motivazioni e richiesta al giudice dell'esecuzione di emissione dei provvedimenti necessari utili per l'espletamento dell'incarico.

Luogo e data

Il custode giudiziario
(firmato digitalmente)

**FORMULA 7****Verbale visita degli acquirenti**

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da..... nei confronti di

Verbale di presa visione del bene immobile

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, alle ore _____, in
_____ (____), Via _____,
presso gli immobili di cui alla procedura R.G.E. n. _____ sono presenti i signori:

i quali dichiarano di avere preso visione dello stato attuale dell'immobile e della perizia di stima pubblicata.

Di aver preso visione e di aver compreso le modalità di partecipazione all'asta.

Di aver compreso che oltre al saldo del prezzo di vendita sono a carico dell'aggiudicatario i seguenti costi:

- imposte relative al trasferimento della proprietà sulla base di requisiti oggettivi del bene e soggettivi dell'acquirente (tassa di registro e tassa catastale e ipocatastale);
- Spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente alla data di emissione del Decreto di Trasferimento se insolute;

Il sottoscritto, nominato custode dei beni dal giudice dell'esecuzione in data _____ con decreto n. _____ precisa che la sottoscrizione del presente verbale non comporta alcun obbligo per la partecipazione all'asta o altri adempimenti.

Si autorizza il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 30.06.2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e dell'art. 13 del GDPR (regolamento UE 2016/679)

Il/La signore/a _____

Luogo e data

Il custode giudiziario
(firmato digitalmente)



FORMULA 8

Verbale di intimazione all'asporto dei beni. Notifica occupante assente

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
 R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott./ssa
 Promossa da..... nei confronti di

Atto di intimazione all' asporto dei beni ex art. 560 c.p.c.

Il sottoscritto custode dei beni _____, nominato dal _____
 giudice dell'esecuzione _____, nella procedura E.I. N. _____ RGE presso il
 Tribunale _____ di _____, a _____ istanza
 di _____ (Creditore),
 contro _____ (Parte esecutata),

letti gli atti della procedura espropriativa sopra indicata;

rilevato che l'immobile di seguito individuato è oggetto della presente procedura espropriativa;

considerato che ai sensi dell'art. 560, comma 7, c.p.c. *"Il giudice dell'esecuzione, con provvedimento opponibile ai sensi dell'articolo 617, ordina la liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni."*;

rilevato che l'immobile, identificato al CT\CF foglio, p.la, sub.,

non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare e \o risulta occupato senza titolo opponibile da _____, così identificato a mezzo documento di riconoscimento n. _____

rilevato che, ai sensi dell'art. 560, comma 10, c.p.c.: *"l'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione"*

Vista l'attuazione, a cura del custode, dell'ordine di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. emessa dal giudice dell'esecuzione _____ in data _____ con la quale è stato ORDINATO a _____, nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, il seguente bene: immobile in

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

_____, in C.F./C.T. al foglio __, p.lla __, sub. __, di consegnare immediatamente tale bene, libero da persone e cose, al custode giudiziario avv./dott./dott.ssa. _____;

CONSIDERATO

- che, all'atto della liberazione, nell'immobile sono stati rinvenuti beni mobili e/o documenti inerenti allo svolgimento dell'attività imprenditoriale e/o professionale, estranei all'esecuzione, come da verbale di immissione in possesso in favore del custode del _____;
- che in mancanza di altre indicazioni tali beni si presumono appartenenti al soggetto occupante tenuto al rilascio come sopra identificata;
- che, non essendo presente alle operazioni di rilascio, il sig. _____ non ha provveduto all'asporto dei beni predetti e pertanto il sottoscritto custode ha assegnato il termine di giorni (trenta), come risulta dal verbale di rilascio, decorrente dalla notificazione del presente atto al fine di provvedere a tanto;

Tanto premesso, il sottoscritto custode giudiziario,

INTIMA

al sig. _____ residente in _____ alla
Via _____ di asportare, a propria cura e spese, i predetti beni mobili entro e
non oltre il termine di (trenta) giorni decorrenti dalla data di ricezione della presente intimazione.

AVVERTE

che decorso inutilmente il predetto termine, gli stessi si considereranno abbandonati e si procederà al loro smaltimento o alla loro distruzione in quanto *res derelictae*, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione in ordine alla donazione degli stessi ad enti di beneficenza oppure alla loro vendita, ove di significativo valore economico, nelle forme stabilite dal giudice.

Luogo e data

Il custode giudiziario
(firmato digitalmente)

Relazione di Notificazione

Io sottoscritto custode _____ nominato dal giudice dell'esecuzione del Tribunale
di _____ nella procedura E.I. n. ____ RGE ho notificato la su estesa intimazione al sig.
_____ nella sua residenza in _____ alla Via



FORMULA 9

Verbale di intimazione all'asporto dei beni. Notifica altri casi debitore assente

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
 R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott./ssa
 Promossa da nei confronti di

Atto di intimazione all'asporto dei beni ex art. 560 c.p.c.

Il sottoscritto custode dei beni _____, nominato dal
 _____ giudice dell'esecuzione _____ nella procedura E.I. N.
 _____ RGE presso il Tribunale di _____
 a istanza di _____ (creditore)
 contro _____ (parte esecutata)

rilevato che, ai sensi dell'art. 560, comma 10, c.p.c.: *“ l'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione”*

PREMESSO

- che, in data _____ il sottoscritto custode ha eseguito provvedimento di rilascio dell'immobile sito in _____ alla via _____ nei confronti del sig. _____, in virtù del ordine di liberazione emesso in data _____ dal giudice _____;
- che, in occasione dell'accesso del _____, nell'immobile sono stati rinvenuti beni mobili e/o documenti inerenti lo svolgimento dell'attività imprenditoriale e/o professionale, estranei all'esecuzione, come da verbale di inventario redatto e depositato in data _____;
- che, tali beni e/o documenti, rimasti sul posto alla chiusura del verbale di immissione in possesso in favore del custode, in mancanza di altre indicazioni si presumono appartenenti alla parte esecutata tenuta al rilascio;
- che, non essendo presente alle operazioni di rilascio, il sig. _____ non ha provveduto all'asporto dei beni predetti e pertanto il sottoscritto custode ha assegnato il

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

termine di gg____(trenta)____, come risulta dal verbale di rilascio, decorrente dalla notificazione del presente atto al fine di provvedere a tanto.

Tanto premesso, il sottoscritto custode giudiziario,

INTIMA

al sig. _____ residente in _____ alla Via _____ di asportare, a propria cura e spese, i predetti beni entro e non oltre il termine di __trenta_____ giorni decorrenti dalla data di ricezione della presente intimazione.

AVVERTE

che decorso inutilmente il predetto termine, gli stessi si considereranno abbandonati e si procederà al loro smaltimento o alla loro distruzione in quanto *res derelictae*, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione in ordine alla donazione degli stessi ad enti di beneficenza oppure alla loro vendita, ove di significativo valore economico, nelle forme stabilite dal giudice.

E sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione. Se, invece, i beni mobili rivestano ad avviso del custode un significativo valore economico, il custode provvederà alla loro vendita con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate; in caso di mancata vendita, verranno smaltiti o distrutti.

Luogo e data

Il custode giudiziario
(firmato digitalmente)

Relazione di Notificazione

Io sottoscritto custode giudiziario _____ nominato dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di _____ nella procedura E.I. n. ____RGE ho notificato la su estesa intimazione al sig. _____ nella sua residenza in _____ alla Via _____

**FORMULA 10****Verbale di accesso del custode per attuazione ordine di liberazione.
Presenza dell'esecutato**

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'Esecuzione Dott./ssa
Promossa da..... nei confronti di

**Verbale di accesso del custode in attuazione
dell'ordine di liberazione ex art 560 c.p.c.**

Oppure
**Verbale di accesso del custode in attuazione dell'ordine di liberazione
contenuto nel decreto di trasferimento**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, alle ore _____, io sottoscritto/a _____, nella qualità di custode giudiziario, in attuazione del provvedimento emesso dal giudice dell'esecuzione in data _____ nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe mi sono recato/a presso l'immobile pignorato sito in _____ alla via _____, al fine di procedere alla liberazione dell'immobile, come da :

- ordine esibito in copia;
- decreto di trasferimento comunicato o notificato in data ____;

All'interno dell'immobile ho rinvenuto la presenza:

- del sig./sig.ra _____ nato/a a _____ il _____, identificato a mezzo _____ (parte eseguita)
- del sig./sig.ra _____ nato/a a _____ il _____ nella qualità di _____ identificato a mezzo _____
- del sig./sig.ra _____ nato/a a _____ il _____ nella qualità di _____, identificato a mezzo _____ ai quali,

nell'esercizio delle mie funzioni e delle prerogative che dall'ordinamento mi sono riconosciute

Ho intimato

di liberare l'immobile da loro occupato – da persone e cose – in favore del sottoscritto custode giudiziario, entro e non oltre il giorno _____

Ho reso edotto

gli stessi che – nel caso di mancata liberazione spontanea dell'immobile nel termine anzidetto – senza ulteriore avviso lo scrivente custode provvederà a liberarlo forzatamente, con l'ausilio della

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

forza pubblica, estromettendoli e sostituendo le chiavi di accesso allo stesso.

All'atto della liberazione, i beni mobili non asportati nel termine di legge assegnato saranno considerati beni relitti e potranno essere smaltiti o distrutti.

A) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze della perizia in atti, nonché di verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho rilevato: _____

DICHIARAZIONI DELLE PARTI PRESENTI

Il presente verbale viene chiuso alle ore _____ e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto.

_____, _____

Il/La signore/a _____

Luogo e data

Il custode giudiziario
(firmato digitalmente)



FORMULA 11

Istanza di liquidazione del compenso custode

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'Esecuzione Dott.
Promossa da..... nei confronti di

Istanza di liquidazione compenso del custode giudiziario

Il/la sottoscritta Dott.ssa/Dottore Commercialista con studio in, Via/P.zza
 _____ n. _____, custode dell'immobile oggetto dell'esecuzione
 immobiliare in epigrafe, nominato in data _____ con decreto n.

PREMESSO CHE

(precisare il completamento dell'attività di custodia)

"in data _____ risultano concluse le attività di custodia dell'immobile/i di cui alla presente
 procedura esecutiva" (SPECIFICANDONE LE RAGIONI: es. immobile trasferito/i giusta decreto/i di
 trasferimento _____; intervenuta rinuncia ex art. 629 c.p.c. o altra causa definitiva; altre
 ragioni. In caso di chiusura anticipata, il compenso viene ridotto proporzionalmente ai sensi dell'art.
 2, comma 3, d.m. 80/2009);

riportare una descrizione sintetica delle attività svolte (con pertinente documentazione)³

CONSIDERATO CHE

al fine di poter procedere alla predisposizione del piano di riparto è necessaria la preliminare
 liquidazione delle competenze dello/a scrivente;

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma la liquidazione del compenso calcolato attenendosi a quanto previsto nel Decreto del
 Ministero della Giustizia del 15 maggio 2009 n. 80 (Allegato. 1), e si rimette all'importo che la S.V.
 Ill.ma vorrà liquidare.

All'importo che sarà liquidato dovranno aggiungersi il contributo alla cassa di previdenza del 4% e
 l'IVA del 22% (e il rimborso forf. 10%).

(Motivare eventuali *richieste di maggiorazione*: es. per speciale complessità (da motivare), fino al
 20% ai sensi dell'art. 2, comma 5, d.m. 80/2009; per recupero canoni ex art. 3, comma 1, d.m. cit.;

³ A titolo d'esempio, che il custode ha effettuato il primo accesso; ha accompagnato persone interessate alla visita degli
 immobili, ha sostituito le chiavi del lotto ____; ha aperto il conto corrente n. ____, presso la Banca ____; ha svolto l'attività di
 riscossione dei canoni; ha eseguito l'attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.; non ha eseguito
 l'attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. (es. in quanto espressamente esonerato dalla parte
 aggiudicataria); ha diretto e controllato le attività di asporto e trasferimento presso un deposito delle cose mobili
 appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile pignorato.

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

per peculiari attività ex art. 3, comma 2, d.m. cit, fino al 20%).

Con osservanza

Luogo e data

Il custode giudiziario
(firmato digitalmente)

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

La delega delle operazioni di vendita

Formulario

- 12) Dichiarazione di accettazione dell'incarico e di assenza di incompatibilità con particolare riferimento alle situazioni descritte nell'art. 51 c.p.c.
- 13) Istanza al giudice dell'esecuzione di autorizzazione all'apertura di conto corrente per la procedura
- 14) Istanza avviso di vendita telematica asincrona
- 15) Avviso di vendita sincrona mista
- 16) Istanza di liquidazione del compenso del professionista delegato

**FORMULA 12****Dichiarazione di accettazione dell'incarico e di assenza di incompatibilità con particolare riferimento alle situazioni descritte nell'art. 51 c.p.c.**

TRIBUNALE DI _____

SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.

Promossa da nei confronti di

Nomina professionista delegato – accettazione incarico

Il sottoscritto Dott. _____, con studio sito in _____ in Via _____ n. _____, telefono _____, e-mail _____, PEC _____ nominato professionista delegato nel procedimento esecutivo come meglio specificato in epigrafe notificato in data ____/____/____

DICHIARA

di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. e in particolare:

- di non essere titolare di un interesse nella causa o in altra vertente su identica questione di diritto;
- di non avere legami di parentela fino al quarto grado, vincoli di affiliazione, di convivenza o di commensalità abituale con una delle parti o alcuno dei difensori;
- di non avere causa di sussistenza di cause pendenti o grave inimicizia o rapporti di credito o debito con una delle parti o alcuno dei suoi difensori;
- di non essere a conoscenza della procedura per aver dato consiglio o prestato patrocinio nella causa, deposto come testimone, oppure per aver svolto funzioni di arbitro o per aver prestato assistenza come consulente tecnico;
- di non aver assunto funzioni di tutore, curatore, amministratore di sostegno, procuratore, agente o datore di lavoro di una delle parti; amministratore o gerente di un ente, di un'associazione anche non riconosciuta, di un comitato, di una società o stabilimento che ha interesse nella causa;
- di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio, né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità;
- di non versare comunque in ulteriori situazioni di incompatibilità.

ACCETTA

l'incarico affidato.

Luogo e data

Il professionista delegato
(firma digitale)



FORMULA 13

Istanza al giudice dell'esecuzione di autorizzazione all'apertura di conto corrente per la procedura

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da nei confronti di

Istanza al giudice dell'esecuzione per apertura conto corrente dedicato alle aste telematiche

Ill.mo sig. giudice dell'esecuzione,

Il/la sottoscritto/a Dott./ssa _____, professionista delegato alle vendite nella
procedura indicata in epigrafe,

PREMESSO

che con Circolare resa in data _____ il Presidente del Tribunale di
_____ ha fornito direttive per l'operatività dei conti correnti per le aste
telematiche; che il/la scrivente deve procedere all'apertura del conto corrente per la gestione delle
aste telematiche delegate,

FA ISTANZA

alla S.V. Ill.ma affinché, tenuto conto di quanto previsto nella Circolare di cui in premessa, Voglia
autorizzare il/la scrivente all'apertura di un conto corrente presso _____, filiale
di _____ con le seguenti caratteristiche:

- intestazione: "TRIBUNALE DI _____ Procedura esecutiva n. _____";
- rapporto acceso con casistica "ente senza personalità giuridica", senza indicazione di codice fiscale;
- referente del rapporto individuato nel professionista delegato richiedente l'apertura del rapporto di conto corrente, Dott./ssa _____;
- conto corrente dotato di apposito IBAN utilizzato per incassare: cauzioni degli offerenti divenuti aggiudicatari del lotto a seguito dell'asta telematica, saldo prezzo e saldo spese dall'aggiudicatario; canoni locazione immobili pignorati, eventuali escussioni polizze fideiussorie; risarcimento danni e panali in caso di decadenza dall'aggiudicazione,
- possibilità per il professionista delegato di assolvere direttamente e senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari e al pagamento delle imposte per il trasferimento dell'immobile aggiudicato.
- effettuare addebiti per pagamenti f24 inerenti le imposte dovute per la trascrizione del decreto di trasferimento e per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, restituzione somme in eccesso, riparti;
- possibilità di disporre altri addebiti per spese tenuta conto, imposta di bollo;

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

- nessuna dotazione di strumenti di pagamento elettronici (carte, bancomat, ecc.);
- attivazione del servizio Home Banking esclusivamente informativo e non dispositivo; ogni addebito verso _____ sarà effettuato allo sportello con apposita distinta;

Il/la sottoscritto/a inoltre

PRECISA

che il rapporto di conto corrente acceso con le caratteristiche anzidette sarà utilizzato anche per le aste telematiche pendenti alla data di presentazione della presente istanza, nonché per eventuali future procedure delegate allo/a scrivente professionista.

Con la massima osservanza.

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)



FORMULA 14

Istanza avviso di vendita telematica asincrona

Il sottoscritto _____, CF _____, professionista delegato alla vendita dal giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di _____ ex art. 591-*bis* c.p.c. in data _____ nel procedimento esecutivo n. ____ R.E. _____, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che l'anno _____, il giorno _____ alle ore _____, presso il proprio studio _____ (____), Piazza/Via _____ n. __, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www._____, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla l. n. 47/85 come modificata ed integrata dal d.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. n. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 d.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione. L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio, contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO ____ Diritti di _____ su _____ categoria (indicare immobile commerciale/industriale/residenziale/sportivo/altra categoria) _____ posto al piano _____ – interno _____ di un fabbricato condominiale ubicato in (indicare provincia,

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

comune, indirizzo, cap) _____, oltreché su
_____, metri quadri _____ n° vani _____. Indicare inoltre
posizione, modalità di accesso, composizione, accessori, parti comuni. Il compendio pignorato risulta
rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di _____ – Riportato in catasto
fabbricati del Comune di _____ al foglio n._____, particella n._____, subalterno __, categoria
_____, classe _____, vani _____, p.ta n._____, rendita euro_____.

oppure inserire gli eventuali dati della denuncia Tipo denuncia _____, n° _____, anno _____,
data _____ denuncia _____ Situazione urbanistica _____ e catastale: _____

Riportare le indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica del terreno e le
eventuali difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati.

Fornire inoltre indicazioni su eventuale esistenza di certificazioni di conformità degli impianti
tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica. L'aggiudicatario, ricorrendone i
presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n.
380/2001 e dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985 n. 47/85. Eventuali abusi urbanistici dovranno
essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo
consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese
dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: (indicare in corso di liberazione/libero/occupato/occupato senza titolo)
_____. Oneri condominiali:
_____.

Prezzo base: € _____,00 (Euro _____),

Offerta minima: € _____,00 (Euro _____), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € _____,00 (Euro _____), pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € _____,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è
consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge -
dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica,
personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579,
ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è
possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www._____. Le
offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del
giorno..... (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del
Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel
momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di
posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà
essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di
validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e
trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, d.m. n.
32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di



posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del d.m. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del d.m. n. 32/2015). L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, d.m. n. 32/2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente;
o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta;
o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e NON soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;



- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art. 2, comma 7, d.m. n. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all’art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell’art. 22 d.lgs. 231/2007) utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale. Entro il termine per il saldo prezzo l’aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l’offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni. L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato). L’offerente, ai sensi dell’art. 174 disp. att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale. In mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria. L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, ovvero alla diversa somma stabilita dal giudice dell’esecuzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario partitario intestato al Tribunale di _____ al seguente IBAN _____, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto. Il bonifico, con causale “ASTA”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno lavorativo precedente l’udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente partitario della procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile. L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) – sezione Pagamenti pagoPA – Bollo su documento “Pagamento di bolli digitali”. La ricevuta XML (denominata Bollo) attestante l’avvenuto pagamento del bollo andrà allegata, insieme al cd. “Pacchetto Offerta” alla PEC con cui viene inviata l’offerta. In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al



netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Non potranno essere eseguiti bonifici per "cassa". L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www._____](#). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www._____](#), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. La gara avrà la durata di _____ ore. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta. L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di _____ il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma 7, d.m. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi spettanti a norma del d.m. n. 227/15 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché al deposito della dichiarazione prevista dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. aggiornata. Se il dovuto, sia a titolo di saldo prezzo che di oneri accessori, non è depositato nel termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177, disp. att., c.p.c. La vendita è soggetta alle imposte di registro,



ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. __ R.E. ____". L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € _____ da parte di _____ a fronte del contratto di mutuo a rogito _____ del _____ rep. _____ e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, d.lgs. n. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine di centoventi giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, d.lgs. n. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, comma 7, d.m. n. 227/2015) sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di _____. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

AVVERTE

- che in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni



prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

- che, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, _____, CF (riferito al legale rappresentante in caso di ivg) _____ con studio in _____, Via _____ n. _____ (Email _____ Tel.: _____), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, avv./dott. _____, in _____, Via _____ n. ____ (Tel.: _____; Fax: _____). nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta ivi e dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal giudice dell'esecuzione: - pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; - pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet _____; - pubblicazione attraverso i social media (Facebook ed Instagram) usufruendo del servizio Campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" a cura di _____. comprensivo della pubblicazione di un annuncio di vendita su pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

FORMULA 15

Avviso di vendita sincrona mista

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott./ssa
Promossa da..... nei confronti di

Avviso di vendita di beni immobili Modalità telematica sincrona mista _____ esperimento

Il Dott. _____ professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di _____
con ordinanza in data _____

AVVISA

che presso la sala aste _____, sita in _____, Via _____ n. _____ e tramite il portale del gestore
della vendita telematica _____, l'anno _____, il giorno _____ del mese di
_____, alle ore _____ avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

dei seguenti beni:

LOTTO 1

al valore d'asta di Euro..... (in lettere)

offerta minima Euro (in lettere)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro (in lettere) _____

Oggetto: [descrizione sintetica del bene e della sua ubicazione]

Diritto: _____

Identificazione Catastale: _____

Confini: _____

Occupazione: _____

Regolarità urbanistico-edilizia-catastale: _____, invitando gli interessati all'acquisto a
leggere attentamente quanto indicato dall'esperto stimatore con riferimento alla conformità
catastale, edilizia e urbanistica

Vincoli e oneri: come da perizia.

LOTTO 2

al valore d'asta di Euro (in lettere) _____



offerta minima Euro (in lettere) _____

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro(in lettere) _____

Oggetto: [descrizione sintetica del bene e della sua ubicazione]

Diritto: _____

Identificazione Catastale: _____

Confini: _____

Occupazione: _____

Regolarità urbanistico-edilizia-catastale: _____, invitando gli interessati all'acquisto a leggere attentamente quanto indicato dall'esperto stimatore con riferimento alla conformità catastale, edilizia e urbanistica

Vincoli e oneri: come da perizia.

Detti beni immobili sono analiticamente descritti nella perizia redatta dal signor (indicare generalità e qualifica professionale dell'esperto stimatore) nominato dal giudice in data ... con decreto n....e allegata al fascicolo della esecuzione e consultabile sui siti di pubblicità legale sotto indicati, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la descrizione e individuazione dell'immobile, nonché l'esistenza di eventuali pesi, oneri, difformità edilizie e urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del d.m. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerta d'acquisto può essere presentata alternativamente in via analogica (ossia in forma cartacea) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato, ovvero in via telematica.

Il Gestore della vendita telematica è la società a mezzo del portale

Coloro che presentano l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (che verranno di seguito esplicitate), mentre coloro che presentano l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato.

A) OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA

L'offerta d'acquisto analogica munita di marca da bollo di Euro 16,00 dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato sito in _____ - previo appuntamento - entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita; si precisa, in proposito, che, se il termine del giorno precedente cadesse di sabato, di domenica o festivo detto termine viene anticipato al venerdì o diverso giorno non festivo precedente. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il numero della procedura esecutiva. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente. Sulla busta esterna il Delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione con gli estremi del documento di riconoscimento valido, il nome del professionista delegato e del giudice dell'esecuzione, la data



dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Delegato _____ minuti prima dell'inizio della gara fissata per quel giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, saranno attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna. Il Delegato redigerà verbale di deposito dell'offerta sul quale andrà applicata un'ulteriore marca da bollo di Euro 16,00, che dovrà essere consegnata dall'offerente.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e di posta elettronica del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento. L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;
- l'Ufficio Giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della Procedura e il nome del professionista delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore all'offerta a base d'asta indicata nell'avviso di vendita fino ad 1/4 della stessa – quindi sarà valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base – questa circostanza permetterà tuttavia al giudice – o al Delegato – di valutare la bontà dell'offerta, nonché decidere in merito alle istanze di assegnazione eventualmente depositate;
- il termine per il pagamento del saldo prezzo e l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica.

All'offerta analogica dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di ____ – E.I. n." seguito dal numero della Procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

L'offerta analogica presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata (accedendo almeno 30 minuti prima per la registrazione), altrimenti in caso di mancata presenza il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi. In caso di più offerenti sarà aggiudicato alla maggior offerta anche in caso di eventuale gara.

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

L'offerta con modalità telematica va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ____ www.____.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 e seguenti del d.m. 32/15.



L'offerta con modalità telematica deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che presenta l'offerta), il quale dovrà anche partecipare alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare (da allegare alla domanda); se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento. L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;
- l'Ufficio Giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della Procedura e il nome del professionista delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore all'offerta a base d'asta indicata nell'avviso di vendita fino ad 1/4 della stessa – quindi sarà valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base – questa circostanza permetterà tuttavia al giudice – o al Delegato – di valutare la bontà dell'offerta, nonché decidere in merito alle istanze di assegnazione eventualmente depositate;
- il termine per il pagamento del saldo prezzo e l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Il codice CRO è ricavabile dal codice TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, codice composto da 30 caratteri alfanumerici: il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal d.m. 26 febbraio 2015 n. 32;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal d.m. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerente dovrà pure indicare il codice iban – che dovrà coincidere con quello del conto dal quale è stata versata la cauzione – sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione stessa al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.

All'offerta vanno allegati:



1. documento di identità in corso di validità dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
2. dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.P.R. n. 445/2000 afferente lo stato civile dell'offerente e/o degli offerenti (in caso l'offerta sia formulata da più persone);
3. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
4. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
5. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato o visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri, risalente a non più di tre mesi, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
6. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
7. se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
8. ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica. La mancata allegazione della ricevuta di pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo;
9. la documentazione attestante il versamento della cauzione, che dovrà essere pari almeno al 10% del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del Giudice, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "_____" alle coordinate bancarie IBAN _____. Saranno considerate valide e ammissibili solo le offerte per le quali, al momento di apertura della gara, la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto corrente della Procedura, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria Banca le tempistiche del bonifico. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure b) sia direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del d.P.R. n. 68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del d.m. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;



- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determini l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 d.m. n. 32/2015.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 d.m. n. 32/15 se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. L'offerente è tenuto a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

Ai sensi dell'art. 20 del d.m. 26 febbraio 2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il Delegato ed il Cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal Delegato.

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso la Sala Asta Telematica _____, sita in _____ Via _____ n. ____ - Tel: _____; Email: _____

Il professionista delegato provvederà per le offerte analogiche ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del Delegato stesso.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato.

L'offerta non è valida se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base ovvero se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

In ogni caso il rilancio non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.



Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di _____ secondi.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il bene verrà aggiudicato a chi abbia versato la cauzione maggiore, ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare il saldo prezzo nel minor tempo possibile.

Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off-line, se offerente in via telematica.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese di vendita nel termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, potendo inoltre essere condannato, ai sensi degli artt. 587, comma 2, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c., a corrispondere la differenza – detratta la cauzione già confiscata – tra il prezzo della propria aggiudicazione e quello, eventualmente inferiore, dell'aggiudicazione perfezionatasi in esperimento successivo alla nuova messa in vendita del bene.

Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla Procedura alle coordinate già indicate e il Delegato dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

L'aggiudicatario dovrà versare entro il medesimo termine sopra indicato di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione anche le competenze del professionista delegato a suo carico, così come liquidate dal giudice dell'esecuzione, e sulla base dell'avviso di parcella emesso dal Delegato il quale emetterà all'atto del pagamento la parcella intestata all'aggiudicatario.

Il predetto termine di centoventi giorni non è soggetto alla sospensione feriale dei termini per il mese di agosto.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal d.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), e purché l'istituto mutuante abbia rispettato gli adempimenti indicati in ordinanza di vendita, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti



di quanto disposto dall'art. 2855 c.c. e di quanto disposto nell'ordinanza di vendita, secondo le indicazioni fornite dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate in precedenza; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Ogni indicazione sul punto sarà in ogni caso fornita dal delegato.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € _____ da parte di _____ a fronte del contratto di mutuo a rogito _____ del _____ rep. _____ e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

DICHIARAZIONE DI CUI ALL'ART. 585, ULTIMO COMMA C.P.C.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere, sui moduli forniti dal professionista delegato, la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs. n. 231/2007). In caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, o di quello ulteriore che sarà indicato dal delegato qualora ricorrano giusti motivi, l'offerente è reso edotto che sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e che potrà essere effettuata segnalazione alla Procura della Repubblica per la valutazione della condotta ai sensi dell'art. 353 c.p. (turbata libertà degli incanti, per condotta dolosa omissiva) e alla Polizia Tributaria, ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 600/1973, in quanto comportamento potenzialmente sintomatico della volontà di celare imponibili non dichiarati.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui sia stata effettuata offerta per persona da nominare per tramite di un procuratore legale⁴ e l'offerente sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, quest'ultimo dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura

⁴ Ai sensi dell'art. 579 comma 2 c.p.c. le offerte possono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

Il terzo comma aggiunge che i procuratori legali (oggi avvocati atteso che la figura del procuratore legale è stata abrogata dall'art. 3 della legge 27/1997) possono offrire anche per persona da nominare. La disposizione, scritta per la vendita con incanto, opera pacificamente anche nella vendita senza incanto in virtù del richiamo contenuto nell'art. 571, comma 1 c.p.c.



generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.⁵

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene verrà consegnato privo dell'attestato di certificazione energetica.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico ed edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Se l'immobile è occupato, l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile.

Se l'immobile è occupato, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 8 c.p.c. (immobile prima casa dell'esecutato), avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento ed attuato a cura del custode a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso, del professionista delegato per la vendita di beni immobili, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente (art. 2, comma 7, d.m. 227/15).

⁵ La soluzione che predica la necessità dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata troverebbe conferma normativa nell'art. 591-bis, comma 2 n. 5 c.p.c., a mente del quale nelle ipotesi di offerta per persona da nominare il professionista delegato deve "ricevere o autenticare le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.", dal che si ricava il precipitato per cui se nell'offerta per persona da nominare la *electio domini* deve avvenire quantomeno nella forma dell'atto pubblico, anche nell'offerta a mezzo di procuratore speciale deve essere rispettata la medesima forma.

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti
RICERCA

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, ivi compreso l'art. 2, VII d.m. 227/2015.

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario _____ con sede in _____ Via _____ n. _____ - Tel: _____; Email: _____, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a ogni interessato dal custode e dal professionista delegato _____.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Il presente avviso di vendita unitamente all'ordinanza di vendita, perizia ed eventuali foto e planimetria saranno pubblicati almeno quarantacinque giorni prima della vendita:

- a) sul Portale delle vendite Pubbliche (PVP);
- b) sul portale _____;
- c) un estratto verrà altresì pubblicato sul quotidiano _____;
- d) pubblicazione dell'annuncio sui siti di pubblicità commerciale _____.

AVVERTE

- a) che in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b) che, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

INFORMA

che la vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di legge e la parte del compenso del Delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà: non è dovuta alcuna provvigione; gli ausiliari del Giudice, Perito e Custode, sono a carico della Procedura, salvo quanto sopra indicato per il Delegato. Qualsiasi agenzia immobiliare che si proponga come mediatore per gli immobili in vendita presso il Tribunale è priva di alcuna autorizzazione del Giudice, non ha alcun rapporto con il Tribunale, e il costo di mediazione è un costo aggiuntivo che l'interessato senza motivo dovrà sopportare. Il custode è a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario ed è gratuito.

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)

**FORMULA 16****Istanza di liquidazione del compenso del professionista delegato**

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da nei confronti di

Istanza di liquidazione del compenso del professionista delegato

Il/la sottoscritto/a, Dott. _____, professionista delegato/a alla vendita nella procedura n. _____

PREMESSO

= che con ordinanza del _____ il/la sottoscritto/a veniva nominato Delegato alla vendita per il **LOTTO UNICO / I LOTTI** _____;

- che in data (data pronuncia decreto di trasferimento del lotto unico o dell'ultimo lotto venduto) risultano concluse le operazioni di vendita degli immobili di cui alla presente procedura esecutiva”;
- che i lotti / il lotto è stato aggiudicato in data _____ al prezzo di _____

Oppure

che le attività delegate sono da ritenersi concluse anche per causa diversa dalla definizione fisiologica della procedura esecutiva (es. intervenuta rinuncia ex art. 629 c.p.c. o altra causa definitiva; altre ragioni)

Tanto premesso

CHIEDE

la liquidazione dei compensi e delle spese di seguito indicati in applicazione dei criteri di cui al decreto del ministero della giustizia 15 ottobre 2015 n. 227

- A) € _____ per la fase **1** (per tutte le attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, ivi incluso lo studio della documentazione depositata ex art. 567, comma 2, c.p.c.);
- € _____ per la fase **2** (per tutte le attività svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione);
- € _____ per la fase **3** (per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento del diritto aggiudicato);
- € _____ per la fase **4** (per tutte le attività svolte nel corso della fase di distribuzione della somma ricavata)

Totale _____

Il sottoscritto professionista delegato chiede altresì la maggiorazione fino al 60% ai sensi dell'art. 2, comma 3, d.m. 227/2015 per speciale complessità dell'attività svolta (specificarne le ragioni).

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

n.b. la maggiorazione può essere chiesta quando le attività fasi 1), 2) e 3) riguardano più lotti, in presenza di giusti motivi il compenso determinato secondo i criteri previsti dal d.m. n. 227/2015 può essere liquidato per ciascun lotto e allo stesso modo si procede per la liquidazione del compenso relativo alle attività di cui alla fase 4), quando la distribuzione ha per oggetto somme riferibili a più debitori, ossia con formazione di masse attive distinte.

Totale compenso delegato €

Rimborso forfettario spese generali (10%)

Cassa di previdenza (4%)

I.V.A. (22%)

> Calcolo limite non superabile del 40% del valore di aggiudicazione: Euro _____

Spese documentate da rimborsare al Delegato per anticipazioni eseguite:

- [descrizione spesa anticipata, con allegati]

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)



La fase della vendita. I possibili verbali di aggiudicazione

Formulario

- 17) Verbale di deliberazione delle offerte (esclusione motivata – ammissione)
- 18) Verbale di aggiudicazione con previsione di versamento rateale del prezzo di aggiudicazione (art. 569, comma 3, c.p.c.)
- 19) Verbale delle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematica. Verbale di assegnazione senza gara
- 20) Verbale di constatazione dell'esito della gara e di aggiudicazione nella vendita senza incanto con modalità telematica asincrona per persona da nominare
- 21) Verbale di dichiarazione di nomina
- 22) Verbale di aggiudicazione con accensione mutuo ipotecario
- 23) Verbale delle operazioni di vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 570 e ss c.p.c.)
- 24) Verbale asta deserta
- 25) Dichiarazione ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. avente a oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231
- 25-bis) Dichiarazione ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. avente a oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231

**FORMULA 17****Verbale di deliberazione delle offerte (esclusione motivata - ammissione)**

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da..... nei confronti di

Verbale di apertura buste ex art 571, comma 4, c.p.c.

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, alle ore _____, tramite la piattaforma web (_____ indicare) o altro il referente della procedura in epigrafe indicata, avv. / dott. _____, procede all'apertura delle buste pervenute la cui vendita senza incanto è fissata per la data odierna.

Premesso che sono state ritualmente eseguite le notifiche e le pubblicità prescritte nell'avviso di vendita e che sono state tempestivamente presentate n. _____ buste, si procede a verificare il contenuto.

(esplicazione contenuto offerte)

Per ciascuna offerta indicare:

OFFERTA DI ACQUISTO DEPOSITATA IN DATA _____ ALLE ORE _____

A) Offerta di acquisto di euro _____ (_____) presentata telematicamente tramite il modulo web ministeriale da _____, nato/a a _____ il _____, residente in _____ via _____ codice fiscale _____ a nome di _____ srl partita iva _____ con sede in _____ via _____;

B) Deposito cauzionale di euro _____ (_____) effettuato a mezzo bonifico con identificativo CRO\TRN _____ in data _____ alle ore _____ (intestatario conto corrente ; Istituto di credito ; IBAN _____);

C) Offerta integrale (XML);

D) Offerta integrale (PDF);

E) Documento anonimo;

F) PEC;

G) Visura Camerale (Visura Cialini immobiliare srl 02340170683);

H) Altro (Contabile bonifico);

Le suelencate offerte sono valide ed efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a differenza delle seguenti offerte che devono invece essere dichiarate inefficaci:

**OFFERTA DI ACQUISTO DEPOSITATA IN DATA _____ ALLE ORE _____**

A) Offerta di acquisto di euro _____ (_____) presentata telematicamente tramite il modulo web ministeriale da _____, nato/a a _____ (_____) _____, residente in _____ (_____) via _____ codice fiscale _____, a nome di _____ SRL partita iva _____ con sede in _____ (_____) VIA _____;

B) Deposito cauzionale di euro _____ (_____) effettuato a mezzo bonifico con identificativo CRO\TRN _____ in data _____ alle ore _____ (intestatario conto corrente ; Istituto di credito ; IBAN _____);

C) Offerta integrale (XML);

D) Offerta integrale (PDF);

E) Documento anonimo;

F) PEC;

in quanto NON risulta accreditata la cauzione e/o non è stata prodotta alcuna o parte della documentazione.

Tutto ciò premesso, il referente della procedura, Dott. _____, dato atto di quanto sopra e visto l'art. 573 c.p.c.,

AGGIUDICA

al prezzo di euro _____ il lotto n. _____ costituito da Bene N _____ (descrizione del bene)

in favore di _____

L'aggiudicatario è già stato messo a conoscenza:

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

- e) che, qualora sia stato emesso precedentemente alla aggiudicazione l'ordine di liberazione dell'immobile, l'aggiudicatario potrà esentare il custode dalla sua esecuzione inviandogliene richiesta in tempo utile a mezzo PEC o mail; diversamente la liberazione dell'immobile avverrà a cura e spese della procedura.

Le cauzioni agli offerenti telematici che non si sono resi aggiudicatari verranno effettuate a mezzo bonifico sugli IBAN di provenienza.

Le offerte unitamente ai documenti in esse contenuti, si allegano, assieme agli adempimenti pubblicitari ed al report di gara, al presente verbale.

Verbale chiuso alle ore _____.

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)



FORMULA 18

Verbale di aggiudicazione con previsione di versamento rateale del prezzo di aggiudicazione (art. 569, comma 3, c.p.c.)

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da nei confronti di

Verbale di aggiudicazione con previsione di versamento rateale del prezzo (art. 569, comma 3, c.p.c.) Per il Lotto

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, alle ore _____, in _____, Via _____, il/la sottoscritto/a dott. comm. _____, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva n. R.G.E. del Tribunale di _____, promossa da contro _____, procede alla verbalizzazione delle operazioni di vendita telematica senza incanto fissate per questo giorno, ora e luogo, alle condizioni e modalità statuite nell'avviso di vendita redatto in data....

PREMESSO

- che è stata fissata per questo giorno, ora e luogo, alle condizioni e modalità statuite nell'avviso redatto in data, la vendita senza incanto di quanto oggetto di pignoramento, descritto nel citato avviso e costituito da:

LOTTO n. :

bene meglio descritto nella perizia depositata dall'Arch/Ing. in data e nell'avviso di vendita del cui si rinvia;

- che tale avviso è stato ritualmente pubblicizzato ex art. 490 c.p.c. come segue:
 - pubblicazione sul quotidiano
 - pubblicazione sui siti internet a far data dal;
 - pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche a far data dal;
 - pubblicazione su ... (*altro*);
 - affissione all'Albo del Tribunale di a partire dal;

RILEVO E DO ATTO

- che all'ora fissata non è presente alcuno per le parti coinvolte nell'esecuzione / che sono presenti (*che è presente il sig. per le parti eseguite; che sono presenti: il sig. e gli avv. ti per i creditori; che ha richiesto di assistere alla vendita telematica tramite il portale:.....;*)
- che all'atto di apertura delle buste è stato riscontrato che, entro (*nei termini indicati nell'avviso*) le ore del giorno, sono state depositate n. ... offerta/e per il lotto:

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

1) Busta presentata da(persona fisica), nato il a.....; CFIndirizzo :..... Tel Email :..... PEC :.....Presentata il alle oreL'offerta è di importo pari a €La cauzione presentata a mezzo Bonifico Cro:.....in data:.....di importo pari a

2) Busta presentata da(Persona fisica) Nato ila.....; CFIndirizzo :..... Tel Email :..... PEC :.....Presentata il alle oreL'offerta è di importo pari a €La cauzione presentata a mezzo Bonifico Cro:.....in data:.....di importo pari a

VERIFICATO

- che l'offerta presentata per il lotto non è ammissibile in quanto _____;
- che l'offerta presentata per il lotto è ammissibile;
- che l'offerta presentata per il lotto prevede per il versamento del prezzo, conformemente a quanto indicato nell'avviso di vendita (nonché, a quanto espressamente previsto nell'ordinanza di delega ex art. 591-bis c.p.c.), il termine di dodici mesi, mediante pagamento di n. 12 rate costanti, pari ciascuna ad 1/12 del prezzo offerto ed è ammissibile;
- che non sono state depositate istanze di assegnazione;

constata la correttezza formale delle offerte presentate (*accertati gli importi relativi alla cauzione e alle spese e che le offerte non sono inferiori al 75% del prezzo base indicato nell'avviso*) e la presenza degli offerenti, visto l'art. 573 c.p.c.

DISPONE

di procedere alla gara per l'aggiudicazione del Lotto n., dando atto che l'offerta più alta è pari ad €

INVITA

gli offerenti presenti a partecipare alla gara con rilanci minimi di € come da avviso di vendita inizio gara telematica: il giorno alle ore
tempo di autoestensione: minuti ...

Dato atto che la gara ha avuto esito positivo come risulta dall'allegata tabella:

Data	Importo	Partecipante	Busta	Rilancio
.....				
.....				

termine gara telematica: il giorno alle ore

Verificato che l'offerta più alta a seguito di gara è stata formulata da _____ il professionista delegato

AGGIUDICA

quanto oggetto di vendita individuato al lotto LOTTO N..... in favore di.....

..... nato a(.....) il....., C.F. residente in :..... (.....) ,
VIA stato civile, per la quota del%,

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

Per il prezzo complessivo di Euro : (indicare in cifre).

L'aggiudicatario, per l'intero entro dodici mesi, a partire da oggi, e con rate mensili costanti, di cui la prima con scadenza entro trenta giorni da oggi, e le successive ogni mese, dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, pari ad €, mediante bonifico di € per ciascuna rata, nel conto corrente intestato alla procedura "Tribunale di PROC. ES. N. RGE", il cui IBAN, già indicato nell'avviso di vendita, è IT....., o, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a " Dott. comm.....proc. esec. n. RGE." da consegnare presso lo studio del professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà versare inoltre, in ogni caso entro centoventi giorni da oggi e con le modalità di cui sopra, l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento degli immobili aggiudicati, comprensive di tutte le imposte dovute, degli onorari e delle relative volture, provvisoriamente determinato in misura pari a, fermo in ogni caso il conguaglio finale.

In caso di omesso versamento anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente con perdita, a titolo di multa, non solo della cauzione ma anche delle rate già versate, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Il presente verbale viene chiuso alle ore

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)



FORMULA 19

**Verbale delle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematica.
Verbale di assegnazione senza gara**

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
 R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
 Promossa da..... nei confronti di

**Verbale delle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematica. Verbale di assegnazione
senza gara**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, alle ore _____, in
 _____ in via _____ n. _____, presso lo studio del professionista delegato, innanzi a
 me _____,

PREMESSO

- che ho fissato per questo giorno, ora e luogo, alle condizioni e modalità statuite nell'avviso redatto in data _____, la vendita senza incanto di quanto oggetto di pignoramento quale descritto nel citato avviso e costituito da:

LOTTO UNICO situato in Comune di - Via n.

Descrizione: *piena proprietà del seguente immobile sito in*

.....

- che tale avviso è stato ritualmente pubblicizzato ex art. 490 c. p. c. come segue:
 - inserimento sul sito Portale delle vendite pubbliche a far data dal
 - pubblicazione sul sito internet Astalegale.net a far data dal
- che (*prima ipotesi*) come risulta dal verbale di apertura delle buste in atti, entro le ore 12:00 del giorno sono state presentate n. 2 buste per il LOTTO UNICO:
 - 1) Busta presentata da (Persona fisica) Nato il a; CFIndirizzo Email PECPresentata il alle oreL'offerta è di importo pari a €La cauzione presentata a mezzo, data, rilasciato da di importo pari a € Termine saldo prezzo indicato

L'offerta è stata ritenuta **NON Valida**

- 2) Busta presentata da.....(Persona giuridica) in persona dell'amministratore unico.....nato il..... a; CFIndirizzoCell.....Email.....PEC.....Società..... Partita Iva

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti
RICERCA

Presentata il alle oreL'offerta è di importo pari a €La cauzione presentata a mezzo, data, rilasciato da di importo pari a € Termine saldo prezzo indicato

L'offerta è stata ritenuta **NON Valida**

- che (*seconda ipotesi*)
non sono pervenute offerte di acquisto nel termine indicato nell'avviso di vendita

CONSIDERATO

- che nel termine di legge risulta presentata istanza di assegnazione da parte del creditore..... per un importo pari al prezzo base stabilito per il presente esperimento di vendita,
- che le offerte presentate NON SONO VALIDE (prima ipotesi)
- che non sono pervenute offerte (seconda ipotesi)

ASSEGNA

il lotto Unico costituito da:

DESCRIZIONE

Al creditore istante, nato/a a (...) il,
residente in, Via, cod. fisc.

- ☐ a titolo personale
- ☐ a favore di terzo

stato civile

- ☐ libero
- ☐ coniugato/a - separato/a in regime di separazione dei beni
- ☐ coniugato/a in regime di comunione dei beni con il/la Signor/a, nato/a (...) il, residente inVia C.F.

AVVISA

il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo che dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

INVITA

i creditori a depositare entro il termine di giorni da oggi le note di precisazione dei crediti ai fini della quantificazione dell'eventuale conguaglio da versare per l'assegnazione;

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

DISPONE

che l'assegnatario versi entro il termine di centoventi giorni dalla data odierna la somma indicata dal Delegato (pari ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante o che comunque devono essere soddisfatti in percentuale, oltre alle spese per il trasferimento), da comunicarsi nei termini di giorni dalla data odierna.

Vengono restituite le cauzioni depositate dagli offerenti.

Il presente verbale viene chiuso alle ore e minuti

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)



FORMULA 20

**Verbale di constatazione dell'esito della gara e di aggiudicazione nella vendita
senza incanto con modalità telematica asincrona per persona da nominare**

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
 R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
 Promossa da nei confronti di

**Verbale di constatazione dell'esito della gara e di aggiudicazione nella vendita senza incanto con
 modalità telematica asincrona per persona da nominare**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, alle ore _____, il
 professionista delegato, con riferimento alla gara tra gli offerenti iniziata il _____ alle ore
 _____ rilevato che dal sistema del Gestore risulta che:

- ✓ durante la gara, terminata anche a seguito di eventuale prolungamento il alle ore
, sono pervenute le seguenti offerte in aumento:

Euro da parte di

Euro da parte di AVVOCATO _____ PER PERSONA DA NOMINARE

[...]

CONSIDERATO

- ☐ che l'offerta più alta, ammontante ad euro è stata formulata da avv. e non vi
 sono pervenute offerte in rilancio nel termine indicato

AGGIUDICA

al prezzo di Euro (...../00) il lotto UNICO/n. costituito da:

DESCRIZIONE COME DA AVVISO DI VENDITA

A

avvocato, nato/a a (...) il, residente in
, Via, cod. fisc.

- ☐ per persona da nominare

stato civile

- ☐ libero

- ☐ coniugato/a - separato/a in regime di separazione dei beni

- ☐ coniugato/a in regime di comunione dei beni con il/la Signor/a, nato/a
 (.....) il residente in Via
 cod. fisc.:

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

Le comunicazioni all'aggiudicatario saranno effettuate a mezzo mail o PEC indicate nell'offerta.

L'aggiudicatario è già stato messo a conoscenza:

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Verbale chiuso alle ore

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

FORMULA 21

Verbale di dichiarazione di nomina

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da..... nei confronti di
PROFESSIONISTA DELEGATO: _____

Verbale di dichiarazione di nomina

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, alle ore _____,
dinanzi al professionista delegato..... presso è comparso l'avv....., nato
a -----, il, c.f.: -----, identificato a mezzo di, il quale, in relazione al
verbale di aggiudicazione del a suo nome per persona da nominare

DICHIARA

che la persona per la quale è rimasto aggiudicatario è il
Signor....., nato/a a.....(.....)
il....., residente in Via..... cod.
fisc.....

stato civile

- ☐ libero
- ☐ coniugato/a - separato/a in regime di separazione dei beni coniugato/a in regime di comunione dei beni con il/la Signor/a, nato/a.....(.....)
il....., residente in..... Via..... cod. fisc.....

DEPOSITA

Originale (o copia autentica) del mandato conferito dall'aggiudicatario con procura speciale (o generale) autenticata per atto Notaio..... Rep in

data.....

Verbale chiuso alle ore

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)

**FORMULA 22****Verbale di aggiudicazione con accensione mutuo ipotecario**

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da..... nei confronti di

Verbale di aggiudicazione con accensione mutuo ipotecario

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, alle ore _____, dinanzi al professionista delegato alla vendita _____ è stato avviato l'esperimento di gara con modalità telematica di tipo asincrona telematica, per l'esperimento di vendita della procedura _____ del Tribunale di _____, Lotto _____.

Per l'esperimento di vendita è stata fissata una base d'asta di € _____ con offerta minima _____ e rialzo minimo _____.

Il Gestore della Vendita dà atto che le offerte, presentate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, sono state trasmesse a partire dalle _____ del _____.

Si dà atto, come da report del Gestore delle Vendite, che risultano pervenute n. ____ buste telematiche, sotto descritte.

Busta telematica n. ____ :

- Offerta di acquisto di _____;
- Termine per il saldo prezzo indicato entro la data del _____;
- Deposito cauzionale di _____ versato a mezzo BONIFICO, n. CRO _____, in data _____;
- Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata versato il deposito cauzionale: _____
- Codice IBAN del conto corrente sul quale restituire la cauzione, in caso di mancata aggiudicazione: _____
- Busta telematica presentata in data _____ alle ore _____;

Si riportano, di seguito, i dati del soggetto che ha presentato la busta telematica n. ____:

- Nome e cognome: _____
- Codice fiscale: _____
- Luogo e data di nascita: _____
- Paese di cittadinanza: _____
- Indirizzo PEC: _____
- Telefono cellulare: _____
- Indirizzo di residenza: _____

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

La suddetta offerta è stata formulata dai seguenti soggetti:

- Nome e cognome: _____
- Luogo e data di nascita: _____
- Paese di cittadinanza: _____
- CODICE FISCALE / Partita IVA: _____
- Denominazione: _____
- Indirizzo PEC: _____
- Telefono cellulare: _____
- Indirizzo di residenza: _____
- Diritto reale (con cui l'offerente acquista): _____
- Quota di partecipazione (con cui l'offerente acquista): _____
- Titolo (in base al quale il Presentatore presenta l'offerta per conto dell'offerente): In qualità di _____

Busta telematica n. ____:

- Offerta di acquisto di _____;
- Termine per il saldo prezzo indicato entro la data del _____;
- Deposito cauzionale di _____ versato a mezzo BONIFICO, n. CRO _____, in data _____;
- Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata versato il deposito cauzionale: _____
- Codice IBAN del conto corrente sul quale restituire la cauzione, in caso di mancata aggiudicazione: _____
- Busta telematica presentata in data _____ alle ore _____;

Si riportano, di seguito, i dati del soggetto che ha presentato la busta telematica n. ____:

- Nome e cognome: _____
- Codice fiscale: _____
- Luogo e data di nascita: _____
- Paese di cittadinanza: _____
- Indirizzo PEC: _____
- Telefono cellulare: _____
- Indirizzo di residenza: _____

La suddetta offerta è stata formulata dai seguenti soggetti:

- Nome e cognome: _____
- Luogo e data di nascita: _____
- Paese di cittadinanza: _____
- Partita IVA: _____
- Denominazione: _____
- Indirizzo di residenza: _____
- Diritto reale (con cui l'offerente acquista): Proprietà

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

- Quota di partecipazione (con cui l'offerente acquista): _____
- Titolo (in base al quale il Presentatore presenta l'offerta per conto dell'offerente): In qualità di _____

Il professionista delegato alla vendita ammette alla gara gli altri offerenti che hanno depositato offerte valide ed efficaci e dichiara chiusa la fase di verifica e apertura buste. Gli offerenti, per la partecipazione alla gara, vengono quindi identificati da un ALIAS, come di seguito descritto.

Nominativo	ALIAS	Offerente cartaceo
_____	_____	No
_____	_____	No

Dato atto di quanto sopra, apre la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta pari ad _____ ricordando che il rilancio minimo è pari ad _____ e che il bene verrà definitivamente aggiudicato all'offerente che avrà formulato l'offerta più alta.

Il professionista delegato alla vendita procede pertanto all'avvio della gara alle ore _____ durante la quale pervengono le seguenti offerte in aumento:

Alias	Offerta	Data	IP
UTENTE-_____	€ _____	_____	_____
UTENTE-_____	€ _____	_____	_____
UTENTE-_____	€ _____	_____	_____
UTENTE-_____	€ _____	_____	_____

L'esperimento di vendita è stato concluso il _____ alle ore _____

Il professionista delegato alla vendita aggiudica il lotto, al prezzo di _____ a:

- _____, nato/a a _____, residente in _____, cod. fisc. _____; A titolo: _____ il quale ha dichiarato che parte del pagamento / il pagamento del saldo prezzo per Euro _____ (Euro _____) avverrà mediante erogazione, direttamente in favore della procedura, dell'importo oggetto di un contratto di finanziamento stipulato dall'aggiudicatario, con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita e dunque ai sensi del comma 3 dell'art. 585 c.p.c. il versamento del saldo prezzo sarà eseguito in favore della procedura direttamente dall'istituto di credito prescelto in forza del contratto di mutuo stipulato dall'aggiudicatario.

Sarà dunque ordinato al Conservatore di procedere, contestualmente, alla trascrizione del trasferimento ed all'iscrizione dell'ipoteca.

Verbale chiuso il alle ore

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)



FORMULA 23

Verbale delle operazioni di vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (artt. 570 e ss. c.p.c.)

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da nei confronti di

Verbale delle operazioni di vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (artt. 570 e ss. c.p.c.)

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, alle ore _____, presso la sala allestita per le aste telematiche del Tribunale di _____, mediante la piattaforma del Gestore della vendita telematica:, avanti al sottoscritto professionista delegato _____ nella procedura esecutiva sopra indicata, si dà atto che, conformemente a quanto disposto, risultano effettuate le formalità di pubblicità previste nel provvedimento della propria nomina.

Si procede quindi alle operazioni di vendita senza incanto con modalità sincrona, ai sensi dell'art. 22 d.m. n. 32/2015 dei beni di cui al **LOTTO N.** _____

Ubicazione: (.....) Via n. ..., località

Censito come segue: catasto fabbricati del Comune di _____ al foglio n. ___, particella n. ___, subalterno ___, categoria ___, classe ___, vani ___, p.ta n. ___, rendita euro ____.

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%) _____

il professionista delegato dichiara che sono state presentate:

- n. ___ buste telematiche depositate tramite il modulo offerta telematica, come risulta da report di vendita rilasciato dal gestore delle vendite _____

Si rileva che non sono pervenuti avvisi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (art. 15 d.m. 32/2015) e che la procedura informatico – telematica per lo svolgimento della vendita giudiziaria è funzionante, che il Gestore della vendita telematica ha comunicato di aver regolarmente inviato gli avvisi di connessione previsti dall'art. 16 del d.m. 32/2015.

Sono state altresì depositate le seguenti offerte cartacee:

OFFERTA N. _____ depositata in data _____ alle ore _____ da _____

Offerta di acquisto irrevocabile di euro _____ (_____) per il lotto _____ presentata da _____, nato/a a _____ il _____, residente _____ avente C.F. _____, num. doc.; _____;

bonifico bancario, n. _____ effettuato in data _____ tratto sul conto IBAN _____ di Euro _____ (_____) per deposito cauzionale; indicazione del termine di pagamento del saldo in caso di aggiudicazione, entro la data del _____;

OFFERTA N. _____ depositata in data _____ alle ore _____ da _____

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

Offerta di acquisto irrevocabile di euro _____ (_____) per il lotto _____ presentata da _____, nato/a a _____ il _____, residente _____ avente C.F. _____, num. doc. ; _____; bonifico bancario, n. _____ effettuato in data _____ tratto sul conto IBAN _____ di Euro _____ (_____) per deposito cauzionale; indicazione del termine di pagamento del saldo in caso di aggiudicazione, entro la data del _____.

All'esito dell'esame delle offerte, risultano presentate n. _____ offerte telematiche valide e n. _____ offerte cartacee valide.

Il professionista delegato _____ ammette alla gara gli offerenti che abbiano depositato offerte valide ed efficaci la più alta delle quali prevede un prezzo di euro _____ da pagarsi entro gg. _____

Riepilogo delle offerte e cauzioni presentate:

Nominativo	offerta	Busta	cauzione	tipo	Dati conto corrente/iban	Esito
_____	_____	Busta n. 1	€	Bonifico	Cro: _____, in data: _____ ora _____	Valida
_____	_____	Busta n. 3	€	BONIFICO	Cro: _____, in data: _____ ora _____	Valida
_____	_____	Busta n. 2	€	bonifico	Cro: _____, in data: _____° ora _____	Valida

Tutte le parti collegate tramite portale del gestore della vendita hanno allegato all'offerta telematica la dichiarazione espressa di aver preso visione della relazione di stima e dei suoi allegati.

Tutte le parti presenti avanti il professionista delegato hanno dichiarato di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati.

A questo punto il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sincrona sull'offerta più alta pari ad euro _____, ai sensi del Decreto 26/02/2015 n.32, con rilancio minimo di euro _____ come stabilito nell'ordinanza di vendita.

Fornisce quindi brevi chiarimenti alle parti in ordine alle modalità di svolgimento della gara.

Viene aperta la gara.

Elenco delle offerte e dei rilanci della gara

Identificativo	Nominativo	importo	Data e ora	Tipo
Offerta n	_____	_____ €		Online
Offerta n	_____	_____ €		Online
Offerta n	_____	_____ €		Online
Offerta n	_____	_____ €		in presenza

Decorso il termine di cui al comma 3 dell'art. 581 c.p.c., senza che l'ultima sopraindicata offerta sia seguita da altre, la gara è conclusa il giorno alle ore con esito - Aggiudicata -.

A questo punto, il professionista delegato.



AGGIUDICA

i beni di cui al lotto _____, meglio descritti nell'ordinanza e nella relazione di stima, alle quali espressamente si rinvia, al prezzo di euro _____, oltre imposte e spese (il cui importo sarà comunicato), da pagarsi entro il termine di giorni _____ da oggi

IN FAVORE DI

- _____ nato a _____ in data _____
residente in _____ identificato
con Carta di id./Patente di guida n. _____ rilasciata in data _____
dal Comune/Prefettura di _____, di stato civile
libero / coniugato, in regime di comunione /separazione dei beni , per il ____% di quanto
venduto, CHE DICHIARA DI VOLERSI AVVALERE DEI BENEFICI FISCALI PREVISTI PER

- _____ nato a _____ in
data _____ residente in _____
identificato con Carta di id./Patente di guida n. _____ rilasciata in data _____
dal Comune/Prefettura di _____, di stato civile
libero / coniugato, in regime di comunione /separazione dei beni , per il ____% di quanto
venduto, CHE DICHIARA DI VOLERSI AVVALERE DEI BENEFICI FISCALI PREVISTI PER

- SOCIETÀ _____, con
sede in _____ cod.fisc/partita iva _____, qui
rappresentata da _____
residente in _____ identificato
con Carta di id./Patente di guida n. _____ rilasciata in data _____
dal Comune/Prefettura di _____, nella qualità di
_____, come risulta da _____
CHE DICHIARA CHE LA SOCIETÀ INTENDE AVVALERSI DEI BENEFICI FISCALI PREVISTI PER

Il professionista delegato dà atto che il bonifico N. _____ effettuato in data _____
per euro _____ verrà acquisito dalla procedura
esecutiva come cauzione versata per l'aggiudicazione odierna; autorizza il gestore della vendita
telematica alla restituzione delle cauzioni ricevute mediante bonifico sulle coordinate IBAN
comunicare in occasione della compilazione dell'offerta telematica;

....., lì

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)

Si riportano le conversazioni tramite chat tra professionista delegato e Offerenti

Data	Mittente	Destinatario	Messaggio
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

**FORMULA 24****Verbale asta deserta**

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott./ssa

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, alle ore _____, presso lo studio del professionista delegato _____, sito in _____ innanzi a me, dott.ssa _____ professionista delegato alla vendita giusta ordinanza di delega del _____, si procede alle operazioni di vendita senza incanto con modalità sincrona mista, avvalendosi del gestore della vendita telematica astalegale.net. s.p.a. della proc. esec. Rge chiamata _____ (creditore procedente) e _____

LOTTO UNICO:

Il professionista delegato premette che l'odierno è il primo esperimento di vendita senza incanto con modalità sincrona mista per gli immobili staggit, che sono state effettuate le formalità di pubblicità previste nell'ordinanza di delega e che il sistema telematico è regolarmente funzionante.

A questo punto il professionista delegato, rilevato che nel termine prefissato e secondo le modalità previste nel relativo avviso, non sono state presentate offerte per la vendita senza incanto, né in forma analogica e né in forma telematica relativamente ai beni del lotto unico indicati nell'avviso di vendita, dichiara che la vendita è andata deserta.

Si allega al presente verbale, i report generati dal gestore della vendita telematica.

Letto, approvato e sottoscritto alle ore 19:00

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)

**FORMULA 25****Dichiarazione ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. avente a oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231⁶**

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da nei confronti di

Dichiarazione ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. avente a oggetto le informazioni prescritte
dall'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231

Persona fisica

il/la sottoscritto/a:

NOME E COGNOME: _____

NATO A _____ IL _____

RESIDENTE IN _____ ALLA VIA _____

C.F. : _____

NAZIONALITÀ _____

ESTREMI DEL DOCUMENTO IDENTIFICATIVO: _____

Consapevole/i delle prescrizioni discendenti dalla normativa antiriciclaggio e antiterrorismo e delle relative sanzioni, consapevole/i in particolare del disposto del d.lgs. 21 novembre 2007 n. 231 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle disposizioni dell'Autorità di Vigilanza in materia di antiriciclaggio (art. 55 d.lgs. n. 231/2007), e consapevole delle responsabilità di natura civile, amministrativa e penale cui può andare incontro in caso di omessa o falsa dichiarazione per le dichiarazioni non veritiere,

nella veste di aggiudicatario del compendio immobiliare nella procedura esecutiva di cui in epigrafe

DICHIARA

PROFESSIONE/ATTIVITÀ SVOLTA:

⁶ Ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

PERSONA POLITICAMENTE ESPOSTA:

☐ NO ☐ SI, SPECIFICARE

IN MERITO AL TITOLARE EFFETTIVO (indicare il codice fiscale ovvero qualora il soggetto ne fosse sprovvisto indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, cittadinanza, domicilio o residenza):

- ☐ che opera per conto di sé stesso e che il titolare effettivo dell'operazione non è un soggetto diverso;
- ☐ che opera per conto di altro soggetto/i di cui fornisce le seguenti informazioni: (in particolare per i procuratori)

SCOPO E NATURA DELLA OPERAZIONE: _____

VALORE/CORRISPETTIVO DELL'OPERAZIONE: _____

Con riguardo ai fondi per eseguire l'operazione dichiara che:

A) QUANTO ALLA CAUZIONE:

i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:

- **DA PROPRIE DISPONIBILITÀ PER EURO:** _____

precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

propria attività lavorativa _____

eredità o donazioni _____

vendita di altri beni _____

altro: _____

- **DA FINANZIAMENTI BANCARI PER EURO:**
(INDICARE IL NOME DELL'ISTITUTO BANCARIO)

- **da terzi e precisamente da:** _____
(indicare il codice fiscale ovvero qualora il soggetto ne fosse sprovvisto indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, cittadinanza, domicilio o residenza)

attività lavorativa _____

per Euro _____

altro _____

Mezzi/modalità di pagamento _____

B) QUANTO AL SALDO PREZZO:

i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:

- **DA PROPRIE DISPONIBILITÀ PER EURO:**

precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

propria attività lavorativa _____

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

eredità o donazioni _____

vendita di altri beni _____

altro: _____

- **DA FINANZIAMENTI BANCARI PER EURO:**
(INDICARE IL NOME DELL'ISTITUTO BANCARIO)

- **da terzi e precisamente da:**

(indicare il codice fiscale ovvero qualora il soggetto ne fosse sprovvisto indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, cittadinanza, domicilio o residenza)

attività lavorativa _____

per Euro _____

altro _____

Mezzi/modalità di pagamento _____

C) QUANTO ALLE SPESE DEL TRASFERIMENTO:

i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:

- **DA PROPRIE DISPONIBILITÀ PER EURO:**

precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

propria attività lavorativa _____

eredità o donazioni _____

vendita di altri beni _____

altro: _____

- **DA FINANZIAMENTI BANCARI PER EURO:**
(INDICARE IL NOME DELL'ISTITUTO BANCARIO)

- **da terzi e precisamente da:**

(indicare il codice fiscale ovvero qualora il soggetto ne fosse sprovvisto indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, cittadinanza, domicilio o residenza) attività lavorativa per Euro _____

altro _____

Mezzi/modalità di pagamento:

- In merito alla capacità patrimoniale e reddituale (propria, del titolare effettivo e del terzo) che:
 - il valore del proprio patrimonio è pari ad euro: _____ originato principalmente da _____;
 - il reddito annuo netto è pari ad euro: _____ derivante principalmente da _____;
 - Provincia o Stato di produzione del reddito _____;

DICHIARA altresì:

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti
RICERCA

- che le informazioni sopra riportate sono vere, corrette e complete;
- di essere informato della circostanza che il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui sopra potrà comportare l'omessa sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione (art. 586 c.p.c.);
- di impegnarsi a comunicare senza ritardo ogni eventuale integrazione o variazione che si dovesse verificare in relazione ai dati forniti con la presente dichiarazione;
- che per i dati non inseriti nella presente scheda, si rinvia alla copia dei documenti di riconoscimento allegati e ai dati versati agli atti della procedura esecutiva a cui la presente scheda si riferisce;
- che tra l'aggiudicatario, il titolare effettivo ricorrono le seguenti relazioni (*descrivere*);
- che tra l'aggiudicatario e il soggetto che esegue il pagamento ricorrono le seguenti relazioni: (*descrivere*).

In merito alla propria qualificazione e dell'eventuale titolare effettivo come "persona politicamente esposta (PEPs)"⁷:

- di essere persona politicamente esposta (PEPs);
 - di non essere persona politicamente esposta (PEPs);
 - di non avere altro da dichiarare;
 - di voler precisare che:
-
-

Dichiara inoltre che: (in presenza di persona politicamente esposta fornire le seguenti ulteriori informazioni con riguardo a:

- Composizione del patrimonio del dichiarante:
 - indicare il valore netto del patrimonio finanziario _____
 - indicare il valore del patrimonio immobiliare _____
 - anno di assunzione della qualifica di Persona politicamente esposta _____
 - indicare la tipologia di Persona politicamente esposta _____

Dichiara infine che (indicare se nell'ultimo anno sono state ricevute somme a titolo non corrispettivo da una pubblica amministrazione. In caso di risposta positiva indicare la fonte e la ragione dell'attribuzione).

Luogo e data

L'aggiudicatario dichiarante
(firma)

**ALLEGATI**

Copia o scansione dei documenti di identità dell'aggiudicatario dichiarante, (I documenti di identità devono essere in corso di validità)

Nota per compilazione – definizioni⁸:**IDENTITÀ DEL TITOLARE EFFETTIVO**

Il «titolare effettivo» è la persona fisica per conto della quale è realizzata un'operazione o un'attività, ovvero, nel caso di entità giuridica, la persona o le persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano tale entità, ovvero ne risultano beneficiari.

MEZZI DI PAGAMENTO

L'aggiudicatario dovrà indicare tutti i mezzi di pagamento e dovrà fornire ogni indicazione opportuna al fine di ricostruire e dimostrare congrua la propria capacità patrimoniale nei confronti dell'operazione che sta compiendo in particolare indicando la provenienza del denaro (finanziamenti bancari, terze persone a titolo di liberalità o finanziamento, ecc....).

PERSONE POLITICAMENTE ESPOSTE” (PEPs)

La parte aggiudicataria deve indicare se è o ha relazioni con “persone politicamente esposte”

Si definiscono persone politicamente esposte: le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami, come di seguito elencate:

- 1) sono persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche coloro che ricoprono o hanno ricoperto la carica di:
 - Presidente della Repubblica, Presidente del Consiglio, Ministro, Vice-Ministro e Sottosegretario, Presidente di Regione, assessore regionale, Sindaco di capoluogo di provincia o città metropolitana, Sindaco di comune con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti nonché cariche analoghe in Stati esteri;
 - deputato, senatore, parlamentare europeo, consigliere regionale nonché cariche analoghe in Stati esteri;
 - membro degli organi direttivi centrali di partiti politici;
 - giudice della Corte Costituzionale, magistrato della Corte di Cassazione o della Corte dei conti, consigliere di Stato e altri componenti del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione siciliana nonché cariche analoghe in Stati esteri;
 - membro degli organi direttivi delle banche centrali e delle autorità indipendenti;
 - ambasciatore, incaricato d'affari ovvero cariche equivalenti in Stati esteri, ufficiale di grado apicale delle forze armate ovvero cariche analoghe in Stati esteri;
 - componente degli organi di amministrazione, direzione o controllo delle imprese controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano o da uno Stato estero ovvero

⁷ Le persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari diretti o coloro con i quali tali persone intrattengono notoriamente stretti legami; *cfr.* Nota per la compilazione.

⁸ Quanto riportato ha valore esplicativo, fare riferimento alla normativa *ratione temporis* vigente.



partecipate, in misura prevalente o totalitaria, dalle Regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitane e da comuni con popolazione complessivamente non inferiore a 15.000 abitanti;

- direttore generale di ASL e di azienda ospedaliera, di azienda ospedaliera universitaria e degli altri enti del servizio sanitario nazionale.
 - direttore, vicedirettore e membro dell'organo di gestione o soggetto svolgenti funzioni equivalenti in organizzazioni internazionali;
- 2) sono familiari di persone politicamente esposte: i genitori, il coniuge o la persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, i figli e i loro coniugi nonché le persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili;
- 3) sono soggetti con i quali le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami:
- le persone fisiche che, ai sensi del presente decreto detengono, congiuntamente alla persona politicamente esposta, la titolarità effettiva di enti giuridici, trust e istituti giuridici affini ovvero che intrattengono con la persona politicamente esposta stretti rapporti d'affari;
 - le persone fisiche che detengono solo formalmente il controllo totalitario di un'entità notoriamente costituita, di fatto, nell'interesse e a beneficio di una persona politicamente esposta.

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti
RICERCA

FORMULA 25-BIS

Dichiarazione ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. avente a oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da nei confronti di

Dichiarazione ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. avente a oggetto le informazioni prescritte
dall'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231

Persona giuridica

La società

DENOMINAZIONE _____

SEDE LEGALE _____

C.F. N./P.IVA _____

In persona del legale rappresentante pro tempore (o di altro soggetto delegato alla firma
dell'operazione) signor

NOME E COGNOME: _____

NATO A _____ IL _____

RESIDENTE IN _____ ALLA VIA _____

C.F. N. : _____

NAZIONALITÀ _____

ESTREMI DEL DOCUMENTO IDENTIFICATIVO: _____

Consapevole/i delle prescrizioni discendenti dalla normativa antiriciclaggio e antiterrorismo e delle relative sanzioni, consapevole/i in particolare del disposto del d.lgs. 21 novembre 2007 n. 231 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle disposizioni dell'Autorità di Vigilanza in materia di antiriciclaggio (art. 55 d.lgs. n. 231/2007), e consapevole delle responsabilità di natura civile, amministrativa e penale cui può andare incontro in caso di omessa o falsa dichiarazione per le dichiarazioni non veritiere,

nella veste di aggiudicatario del compendio immobiliare nella procedura esecutiva di cui in epigrafe

DICHIARA

PROFESSIONE/ATTIVITÀ SVOLTA:

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

PERSONA POLITICAMENTE ESPOSTA:

☐ NO ☐ SI, SPECIFICARE

IN MERITO AL TITOLARE EFFETTIVO (indicare il codice fiscale ovvero qualora il soggetto ne fosse sprovvisto indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, cittadinanza, domicilio o residenza):

- ☐ che opera per conto di sé stesso e che il titolare effettivo dell'operazione non è un soggetto diverso;
- ☐ che opera per conto di altro soggetto/i di cui fornisce le seguenti informazioni: (in particolare per i procuratori)

SCOPO E NATURA DELLA OPERAZIONE:

VALORE/CORRISPETTIVO DELL'OPERAZIONE: _____

Con riguardo ai fondi per eseguire l'operazione dichiara che:

A) QUANTO ALLA CAUZIONE:

i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:

- **DA PROPRIE DISPONIBILITÀ PER EURO:** _____

precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

propria attività lavorativa _____

eredità o donazioni _____

vendita di altri beni _____

altro: _____

- **DA FINANZIAMENTI BANCARI PER EURO:**
(INDICARE IL NOME DELL'ISTITUTO BANCARIO)

- **da terzi e precisamente da:** _____
(indicare il codice fiscale ovvero qualora il soggetto ne fosse sprovvisto indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, cittadinanza, domicilio o residenza)

attività lavorativa _____

per Euro _____

altro _____

Mezzi/modalità di pagamento _____

**B) QUANTO AL SALDO PREZZO:**

i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:

• **DA PROPRIE DISPONIBILITÀ PER EURO:**

precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

propria attività lavorativa _____

eredità o donazioni _____

vendita di altri beni _____

altro: _____

• **DA FINANZIAMENTI BANCARI PER EURO:****(INDICARE IL NOME DELL'ISTITUTO BANCARIO)**• **da terzi e precisamente da:**(indicare il codice fiscale ovvero qualora il soggetto ne fosse sprovvisto indicare nome,
cognome, data e luogo di nascita, cittadinanza, domicilio o residenza)

attività lavorativa _____

per Euro _____

altro _____

Mezzi/modalità di pagamento _____

C) QUANTO ALLE SPESE DEL TRASFERIMENTO:

i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:

• **DA PROPRIE DISPONIBILITÀ PER EURO:**

precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

propria attività lavorativa _____

eredità o donazioni _____

vendita di altri beni _____

altro: _____

• **DA FINANZIAMENTI BANCARI PER EURO:****(INDICARE IL NOME DELL'ISTITUTO BANCARIO)**• **da terzi e precisamente da:**(indicare il codice fiscale ovvero qualora il soggetto ne fosse sprovvisto indicare nome,
cognome, data e luogo di nascita, cittadinanza, domicilio o residenza) attività lavorativa per
Euro _____

altro _____

Mezzi/modalità di pagamento:

- In merito alla capacità patrimoniale e reddituale (propria, del titolare effettivo e del terzo) che:



il valore del proprio patrimonio è pari ad euro:

_____ originato principalmente da _____

Il reddito annuo netto è pari ad euro:

_____ derivante principalmente da _____

Provincia o Stato di produzione del reddito _____

DICHIARA altresì:

- che le informazioni sopra riportate sono vere, corrette e complete;
- di essere informato della circostanza che il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui sopra potrà comportare l'omessa sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione (art. 586 c.p.c.);
- di impegnarsi a comunicare senza ritardo ogni eventuale integrazione o variazione che si dovesse verificare in relazione ai dati forniti con la presente dichiarazione;
- che per i dati non inseriti nella presente scheda, si rinvia alla copia dei documenti di riconoscimento allegati e ai dati versati agli atti della procedura esecutiva a cui la presente scheda si riferisce;
- che tra l'aggiudicatario, il titolare effettivo ricorrono le seguenti relazioni (*descrivere*);
che tra l'aggiudicatario e il soggetto che esegue il pagamento ricorrono le seguenti relazioni: (*descrivere*).

In merito alla propria qualificazione e dell'eventuale titolare effettivo come "persona politicamente esposta (PEPs)"⁹:

- di essere persona politicamente esposta (PEPs);
- di non essere persona politicamente esposta (PEPs);
- di non avere altro da dichiarare;
- di voler precisare che:

.....
.....

Dichiara inoltre che: (in presenza di persona politicamente esposta fornire le seguenti ulteriori informazioni con riguardo a:

- Composizione del patrimonio del dichiarante:
- indicare il valore netto del patrimonio finanziario _____
- indicare il valore del patrimonio immobiliare _____

⁹ Le persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari diretti o coloro con i quali tali persone intrattengono notoriamente stretti legami. Cfr., Nota per la compilazione.

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

- Anno di assunzione della qualifica di Persona politicamente esposta_____
- Indicare la tipologia di Persona politicamente esposta_____.

Dichiara infine che (indicare se nell'ultimo anno sono state ricevute somme a titolo non corrispettivo da una pubblica amministrazione. In caso di risposta positiva indicare la fonte e la ragione dell'attribuzione)

Luogo e data

L'aggiudicatario dichiarante
(firma)

**ALLEGATI**

Copia o scansione dei documenti di identità dell'aggiudicatario dichiarante, (I documenti di identità devono essere in corso di validità)

Nota per compilazione – definizioni¹⁰:**IDENTITÀ DEL TITOLARE EFFETTIVO**

Il «titolare effettivo» è la persona fisica per conto della quale è realizzata un'operazione o un'attività, ovvero, nel caso di entità giuridica, la persona o le persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano tale entità, ovvero ne risultano beneficiari.

MEZZI DI PAGAMENTO

L'aggiudicatario dovrà indicare tutti i mezzi di pagamento e dovrà fornire ogni indicazione opportuna al fine di ricostruire e dimostrare congrua la propria capacità patrimoniale nei confronti dell'operazione che sta compiendo in particolare indicando la provenienza del denaro (finanziamenti bancari, terze persone a titolo di liberalità o finanziamento, ecc....).

PERSONE POLITICAMENTE ESPOSTE" (PEPs)

La parte aggiudicataria deve indicare se è o ha relazioni con "persone politicamente esposte"

Si definiscono persone politicamente esposte: le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami, come di seguito elencate:

- 1) sono persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche coloro che ricoprono o hanno ricoperto la carica di:
 - Presidente della Repubblica, Presidente del Consiglio, Ministro, Vice-Ministro e Sottosegretario, Presidente di Regione, assessore regionale, Sindaco di capoluogo di provincia o città metropolitana, Sindaco di comune con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti nonché cariche analoghe in Stati esteri;
 - deputato, senatore, parlamentare europeo, consigliere regionale nonché cariche analoghe in Stati esteri;
 - membro degli organi direttivi centrali di partiti politici;
 - giudice della Corte Costituzionale, magistrato della Corte di Cassazione o della Corte dei conti, consigliere di Stato e altri componenti del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione siciliana nonché cariche analoghe in Stati esteri;
 - membro degli organi direttivi delle banche centrali e delle autorità indipendenti;
 - ambasciatore, incaricato d'affari ovvero cariche equivalenti in Stati esteri, ufficiale di grado apicale delle forze armate ovvero cariche analoghe in Stati esteri;
 - componente degli organi di amministrazione, direzione o controllo delle imprese controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano o da uno Stato estero ovvero partecipate, in misura prevalente o totalitaria, dalle Regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitane e da comuni con popolazione complessivamente non

¹⁰ Quanto riportato ha valore esplicativo, fare riferimento alla normativa *ratione temporis* vigente.



inferiore a 15.000 abitanti;

- direttore generale di ASL e di azienda ospedaliera, di azienda ospedaliera universitaria e degli altri enti del servizio sanitario nazionale.
 - direttore, vicedirettore e membro dell'organo di gestione o soggetto svolgenti funzioni equivalenti in organizzazioni internazionali;
- 2) sono familiari di persone politicamente esposte: i genitori, il coniuge o la persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, i figli e i loro coniugi nonché le persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili;
- 3) sono soggetti con i quali le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami:
- le persone fisiche che, ai sensi del presente decreto detengono, congiuntamente alla persona politicamente esposta, la titolarità effettiva di enti giuridici, trust e istituti giuridici affini ovvero che intrattengono con la persona politicamente esposta stretti rapporti d'affari;
 - le persone fisiche che detengono solo formalmente il controllo totalitario di un'entità notoriamente costituita, di fatto, nell'interesse e a beneficio di una persona politicamente esposta.

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

Il decreto di trasferimento

Formulario

- 26) Modello base decreto di trasferimento
- 27) Decreto di trasferimento con erogazione di mutuo a favore dell'aggiudicatario
- 28) Decreto di trasferimento con prezzo valore e acquisto in proprio
- 29) Decreto di trasferimento con richiesta agevolazioni prima casa e tassazione prezzo valore

**FORMULA 26****Modello base decreto di trasferimento**

TRIBUNALE DI _____
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE

Il giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott. _____ ha emesso il seguente

DECRETO

Nel procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al R.G.Es. _____ dell'anno _____, promosso da (procedente) in qualità di mandataria con rappresentanza della _____ in danno di (esecutato) nata a _____ il _____, cod. fisc. _____ e (esecutato) nato il _____ a _____, cod. fisc. _____

PREMESSO

Con ordinanza resa in data _____, il giudice dell'esecuzione disponeva la vendita dell'immobile pignorato –in appresso compiutamente descritto- e delegava le relative operazioni al professionista, (nome professionista).

In sede di vendita senza incanto, in data _____, come da verbale di vendita redatto dal nominato professionista delegato, l'immobile pignorato – in appresso descritto – veniva aggiudicato al sig. (aggiudicatario) nato a _____ il _____ e residente in _____ alla Via _____, cod. fisc. _____ (stato civile e regime patrimoniale) coniugato in regime di comunione legale con la sig.ra _____, nata a _____ il _____, residente in _____ via _____, cod. fisc. _____, al prezzo di euro (dicesi) oltre le spese.

Nei termini concessi dal giudice dell'esecuzione l'aggiudicatario ha versato il prezzo con le seguenti modalità:

- la somma di euro _____, a titolo di cauzione, a mezzo di bonifico bancario accreditato sul conto corrente intestato alla procedura il _____ TRN n. _____/ assegno circolare n.t. tratto sulla Banca _____ n. _____ intestato a _____;
- la somma di euro _____ a mezzo di bonifico bancario accreditato sul conto corrente intestato alla procedura il _____ TRN n. _____/ assegno circolare n.t. tratto sulla Banca _____ n. _____ intestato a _____, quale residuo saldo prezzo di aggiudicazione.

Nei termini concessi dal giudice dell'esecuzione l'aggiudicatario ha versato il prezzo con le seguenti modalità:

- la somma di euro _____, a titolo di cauzione, a mezzo di bonifico bancario accreditato sul conto corrente intestato alla procedura il _____ TRN n. _____/ assegno circolare n.t. tratto sulla Banca _____ n. _____ intestato a _____;

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti
RICERCA

- la somma di euro in favore della (precedente fondiario) per credito fondiario in via privilegiata, mediante bonifico bancario disposto il _____ CRO n. _____, quietanzato dalla creditrice;

Nei termini concessi dal giudice dell'esecuzione l'aggiudicatario ha versato il prezzo con le seguenti modalità:

- la somma di euro _____, a titolo di cauzione, a mezzo di bonifico bancario accreditato sul conto corrente intestato alla procedura il _____ TRN n. _____/ assegno circolare n.t. tratto sulla Banca _____ n. _____ intestato a _____;
- ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., il versamento del residuo saldo prezzo di euro _____ è avvenuto il _____ a seguito dell'erogazione del finanziamento da parte della Banca _____, a rogito del notaio _____ in data _____ rep. _____ racc. _____ che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Tutto ciò premesso, letto l'art. 586 c.p.c.

TRASFERISCE

La piena ed esclusiva proprietà dell'immobile di seguito descritto, già di proprietà e

CONTRO

- **(esecutato)** nata a _____ il _____, cod. fisc. _____, per la quota di proprietà di 17/30;
- **(esecutato)** nata a _____ il _____, cod. fisc. _____, per la quota di proprietà di 13/30;

A FAVORE DI

- **(aggiudicatario)** nato a _____ il _____ e residente in _____ alla Via _____, cod. fisc. _____;
- **(coniuge aggiudicatario in comunione legale)** nato a _____ il _____ e residente in _____ alla Via _____, cod. fisc. _____, coniugati in regime di comunione legale dei beni

IMMOBILE TRASFERITO

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 della piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di _____ alla _____, interno 1 costituito da ingresso, quattro vani ed un bagno con annesso locale box al piano seminterrato distinto con il n.1.

Riportato in catasto fabbricati del Comune di _____ al foglio n. _____, particella n. _____, subalterno _____, categoria _____, classe _____, vani _____, p.ta n. _____, rendita euro _____.

Confinante: a nord con _____, ad est con _____, a sud con _____ e ad ovest con _____.

L'immobile è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni pertinenza, accessione, servitù, parti comuni e condominiali come per legge, il tutto come meglio precisato – anche in ordine allo *status* edilizio – nella perizia estimativa redatta dall'esperto nominato in data _____, dal giudice dell'esecuzione, signor _____.

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti
RICERCA

L'immobile è pervenuto agli esecutati per acquisto da _____ a mezzo atto di compravendita per notaio _____ del _____, rep. _____, racc. _____, trascritto il _____ ai nn. _____.

ORDINA

Al Dirigente del Servizio di Pubblicità Immobiliare di _____ – che esonera da ogni responsabilità al riguardo – di provvedere alla trascrizione del presente decreto di trasferimento, alla cancellazione del sotto indicato atto di pignoramento nonché, a norma dell'art. 586 c.p.c., alla cancellazione delle trascrizioni di pignoramento e iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

GRAVAMI DA CANCELLARE

- iscrizione ipoteca giudiziale eseguita in data _____ ai numeri di Reg. Gen./Reg. Part. _____;
- iscrizione ipoteca volontaria eseguita in data _____ ai numeri di Reg. Gen./Reg. Part. _____;
- iscrizione ipoteca legale eseguita in data _____ ai numeri di Reg. Gen./Reg. Part. _____;
- trascrizione dell'atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio esecuzioni di _____ eseguita in data _____ ai nn. _____ a favore della Banca _____ e contro _____;

TRASCRIZIONE DEL PRESENTE DECRETO

Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dell'immobile è avvenuto, ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., per l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento da parte della Banca _____ a rogito del notaio _____ in data _____ rep. _____ racc. _____ e le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento.

Pertanto si dispone che il Dirigente del Servizio di Pubblicità Immobiliare di _____ esegua la trascrizione del presente decreto unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota

INGIUNGE

Ai debitori espropriati, _____, ai loro aventi causa, a qualunque possessore o detentore non munito di titolo opponibile alla procedura, di rilasciare l'immobile nella piena e libera disponibilità dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

L'aggiudicatario ha dichiarato, sotto la sua responsabilità, di essere in possesso dei requisiti per la fruizione delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa e relative pertinenze che intende usufruire di siffatte agevolazioni, corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%.

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, l'aggiudicatario ha dichiarato che ai fini dell'applicazione della imposta di registro da corrispondere per il presente trasferimento la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986.

Luogo e data,

Il giudice dell'esecuzione
(firma)



FORMULA 27

Decreto di trasferimento con erogazione di mutuo a favore dell'aggiudicatario

TRIBUNALE DI _____
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENE IMMOBILE
LOTTO UNICO (oppure lotto 1 2 3 ecc.)

Il giudice dell'esecuzione Immobiliare

Nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. _____ R.G.E. promossa innanzi il
 suindicato Tribunale da _____ (C.F. _____) nato/a
 a _____ (____) il _____ e residente in _____ (____), alla Via
 _____ n.____ (Per le persone giuridiche riportare sempre denominazione sede
 legale, P. IVA e C.F.);

CONTRO

_____ (C.F. _____) nato/a a _____ (____)
 il _____ e residente in _____ (____), alla Via
 _____ n.____ (Per le persone giuridiche riportare sempre denominazione sede
 legale e C.F.);

Letti gli atti della procedura ed in particolare il verbale di vendita immobiliare telematica senza
 incanto ex art. 570 c.p.c. con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 d.m. 32/2015 del
 _____, tenuta, ex art. 591-bis c.p.c. dal professionista delegato avv./dott. _____,
 per gli immobili oggetto di esecuzione, costituenti il **LOTTO UNICO (oppure lotto 1 2 3 ecc.)**, come
 descritto nell'avviso di vendita del _____ e precisamente:
 diritto di piena proprietà di garage/appartamento ecc. ecc. sito al piano _____ di un fabbricato di
 maggiore consistenza ubicato nel Comune di _____ (____) alla Via
 _____, riportato in catasto fabbricati del Comune di _____ al foglio
 n.____, particella n.____, subalterno __, categoria __, classe __, vani __, p.ta n.____,
 rendita euro_____.

*(Descrivere fisicamente l'immobile in tutte le sue parti, quota di proprietà
 trasferita, ubicazione, dati catastali, titoli e diritti reali, estremi
 dell'eventuale regolamento di condominio se necessario, stato
 dell'immobile, regolarità edilizia e provenienza, come da perizia
 dell'esperto stimatore e avviso di vendita, naturalmente assicurandosi che
 in detti atti ci siano riportati tutti i dati necessari.)*

Visto il verbale di aggiudicazione del _____ per la somma di Euro _____,00
 oltre imposte come per legge, in favore della Signor/a _____, nato/a il
 _____ a _____ (____), C.F. _____, residente in
 _____ alla Via _____ n.____;



- ritenuto che il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione di Euro _____,00, al netto della cauzione già versata di Euro _____,00), avviene mediante il netto ricavo del mutuo ipotecario in pari data stipulato con Banca _____ . – Filiale di _____ per atto a rogito del Notar _____, con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; *(Nel caso in cui il contratto di mutuo venga richiesto, con iscrizione di ipoteca, solo su parte degli immobili aggiudicati e per un importo inferiore a quello da versare a saldo del prezzo, indicare in maniera distinta, sia la quota di mutuo erogata che l'immobile su cui graverà l'ipoteca, nonché tutti gli importi già versati sia titolo di acconto che di fondo spese a saldo del residuo prezzo di aggiudicazione, tutti documentati con verbale del prof. delegato unitamente ai giustificativi di pagamento.)*
- accertato che, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta del _____, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, ha fornito al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231¹¹, in conformità a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 585 c.p.c.¹¹;
- dato atto che sussiste continuità di trascrizione nel ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento;
- ritenuto che l'aggiudicazione è divenuta definitiva e che, pertanto, occorre provvedere al trasferimento di proprietà del bene immobile in favore della parte aggiudicataria;
- visti gli articoli artt. 574 - 586 c.p.c. e 164 disp. att. c.p.c.);

TRASFERISCE

in favore del/la citato/a aggiudicatario/a, Signor/a _____, nato/a il _____ a _____ (____), C.F. _____, residente in _____ alla Via _____ n.____; coniugato in regime di separazione dei beni/comunione dei beni/celibe/nubile, *(riportare solo la condizione di riferimento)* la proprietà degli immobili espropriati sopra descritti, nello stato fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con gli accessori dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, accessioni, servitù attive e passive, nonché con i diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge, il tutto come meglio precisato nella perizia estimativa redatta dall'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese comunque a terzi spettanti;

CONTRO

Il/La Signor/a _____ (C.F. _____) nato/a a _____ (____) il _____ e residente in _____ (____), alla Via _____ n.____, *(Per le persone giuridiche riportare sempre denominazione sede legale, P.IVA e C.F.)*;

RILEVA

che si procede ai sensi dell'art. 585, terzo comma, C.P.C. alla trascrizione del presente decreto unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di primo grado in favore della Banca _____ – Filiale di _____, concedente il finanziamento, come da contratto di mutuo in pari data stipulato, giusta atto a rogito Notaio _____ in _____ Rep. _____ Racc. _____

¹¹ Tale disposizione, deve essere riportata solo nei decreti di trasferimento emessi su procedimenti esecutivi instaurati successivamente al 28 febbraio 2023. Ai procedimenti pendenti prima di tale data, salvo che non sia diversamente disposto, non deve essere riportata.

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti
RICERCA

_____ ; dandosi atto che il pagamento del saldo prezzo avviene mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura, con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita e mediante accredito, con valuta odierna, sul conto corrente intestato alla procedura, e precisamente con assegni circolari N.T. tratti su Banca _____ – Filiale di _____, N. _____ dell'importo di Euro _____, (quale residuo prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione già versata di € _____) e N. _____ dell'importo di Euro _____ (per il fondo spese), emessi in data _____ e tutti intestati a TRIBUNALE di P.E.I. N. _____;

REGIME FISCALE

Il presente trasferimento è esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10 d.P.R. n. 633/1972 ed è soggetto all'imposta di registro.

(Per tutti gli altri casi di esenzione dall'imposta di registro, riportare sempre chiaramente, in funzione delle rispettive richieste, il regime I.V.A. da applicare, quando trattasi di beni ricompresi tra quelli previsti per le cessioni esenti ex art.10 comma 1 n. 8-bis del d.P.R. 633/1972, valutando se applicare il regime naturale ai fini IVA o l'opzione per imposizione, mentre, nel caso di beni strumentali, valutare sempre l'eventuale applicazione o opzione per imposizione ai fini IVA nonché se vi è richiesta di operazione soggetta al Reverse Charge in conformità all'art. 17, comma 6 del citato d.P.R.).

(Nel caso in cui il TRASFERIMENTO dovesse riguardare più beni immobili costituiti da FABBRICATI e TERRENI e nel caso in cui il PREZZO DI AGGIUDICAZIONE RISULTI UNICO, ai fini della tassazione, oltre a produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni CDU, dovranno essere indicati separatamente i relativi importi e le rendite catastali di ciascun lotto pena la tassazione massima in conformità a quanto previsto dall'articolo 23 del TUR).

ORDINA

al Sig. Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di _____, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo, di provvedere, a norma dell'art. 586 c.p.c., alla trascrizione del presente decreto di trasferimento e alla cancellazione delle sotto indicate formalità pregiudizievoli, comprensivi delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento introduttivo, limitatamente al/ai bene/i immobile/i sopra descritto/i oggetto di trasferimento, ed in particolare delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI CONTRO:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di _____ in data _____ al n. _____ R.P. e n. _____ R.G.;

TRASCRIZIONI CONTRO:

- 2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di _____ in data _____ al n. _____ R.P. e n. _____ R.G.;

(INSERIRE GLI EVENTUALI VINCOLI DI PROVENIENZA E TUTTE LE ALTRE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO COME: DOMANDE GIUDIZIALI, FONDI PATRIMONIALI, DIRITTI DI ABITAZIONE, SEQUESTRI PREVENTIVI, ANNOTAZIONI ECC.)

MANDA

al professionista delegato per il pagamento dell'imposta di registro, per la esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, per la comunicazione

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

dello stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché per l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento.

AVVERTE

- che, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni in cui alla legge n. 47/1985 e successive proroghe e modificazioni, n. 724/94 e n. 380/01, l'aggiudicatario/a potrà presentare domanda in sanatoria nei termini previsti;
- che ove l'immobile non risultasse dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi dell'art. 6 del d.l. n. 63/2013, gli eventuali oneri per il rilascio restano ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/a.

INGIUNGE

al debitore/debitrice esecutato/a Signor/a _____, nato/a il _____
a _____ (____), C.F. _____, residente in _____ alla
Via _____ n. _____ ed a qualunque possessore e/o detentore a suo nome ed a
qualsiasi titolo non opponibile alla procedura, di rilasciare l'immobile trasferito nella piena e libera
disponibilità dell'aggiudicatario/a, Signor/a _____, nato/a il _____ a
_____ (____), C.F. _____, residente in _____ alla Via
_____ n. _____,

Il presente decreto di trasferimento costituisce titolo per la trascrizione nei Registri Immobiliari e
titolo esecutivo per il rilascio.

Luogo e data,

Il giudice dell'esecuzione
(firma)



FORMULA 28

Decreto di trasferimento con prezzo valore e acquisto in proprio

TRIBUNALE DI _____
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENE IMMOBILE
LOTTO UNICO (oppure lotto 1 2 3 ecc.)

Il giudice dell'esecuzione Immobiliare

Nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. _____ R.G.E. promossa innanzi il
suindicato Tribunale da _____ (C.F. _____) nato a
_____ () il _____ e residente in _____ (), alla Via
_____ n. _____ (Per le persone giuridiche riportare sempre denominazione sede
legale, P. IVA e C.F.);

CONTRO

_____ (C.F. _____) nato/a a _____ ()
il _____ e residente in _____ (), alla Via
_____ n. _____ (Per le persone giuridiche riportare sempre denominazione sede
legale, P. IVA e C.F.);

Letti gli atti della procedura ed in particolare il verbale di vendita immobiliare telematica senza
incanto ex art. 570 c.p.c. con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 d.m. 32/2015 del
_____, tenuta, ex art. 591-bis c.p.c. dal professionista delegato avv./dott. _____,
per gli immobili oggetto di esecuzione, costituenti il **LOTTO UNICO (oppure lotto 1 2 3 ecc.)**, come
descritto nell'avviso di vendita del _____ e precisamente:

diritto di piena proprietà di garage/appartamento ecc. ecc. sito al piano _____ di un fabbricato di
maggiore consistenza ubicato nel Comune di _____ () alla Via
_____, riportato in catasto fabbricati del Comune di _____ al foglio
n. _____, particella n. _____, subalterno _____, categoria _____, classe _____, vani _____, p.ta n. _____,
rendita euro _____.

- *(descrivere fisicamente l'immobile in tutte le sue parti, quota di proprietà trasferita, ubicazione, dati catastali, titoli e diritti reali, estremi dell'eventuale regolamento di condominio se necessario, stato dell'immobile, regolarità edilizia e provenienza, come da perizia dell'esperto e avviso di vendita, naturalmente assicurandosi che in detti atti ci siano riportati tutti i dati necessari.)*

Visto il verbale di aggiudicazione del _____ per la somma di Euro _____,00
oltre imposte come per legge, in favore della Signor/a _____, nato/a il
_____ a _____ (), C.F. _____, residente in
_____ alla Via _____ n. _____;

- accertato che in data _____ è stato interamente versato il residuo del prezzo di
aggiudicazione di Euro _____,00, al netto della cauzione già versata di Euro _____,00),
nonché l'importo di Euro _____,00) a titolo di fondo spese, nelle forme e nei termini stabiliti



nell'avviso di vendita, come risulta dal verbale di versamento del saldo prezzo di aggiudicazione redatto in data _____ agli atti della procedura;

- accertato che, *nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta del _____, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, ha fornito al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231*, in conformità a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 585 c.p.c.;

(Tale disposizione, deve essere riportata solo nei decreti di trasferimento emessi su procedimenti esecutivi instaurati successivamente al 28 febbraio 2023. Ai procedimenti pendenti prima di tale data, salvo che non sia diversamente disposto, non deve essere riportata.)

- dato atto che sussiste continuità di trascrizione nel ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento;
- ritenuto che l'aggiudicazione è divenuta definitiva e che, pertanto, occorre provvedere al trasferimento di proprietà del bene immobile in favore della ditta aggiudicataria;
- visti gli articoli di legge (artt. 574-586 c.p.c. e 164 disp. att. c.p.c.)

TRASFERISCE

in favore della citata/o aggiudicataria/o, Signor/a _____, nato/a il _____ a _____ (____), C.F. _____, residente in _____ alla Via _____ n.____; coniugato/a in regime di comunione legale con il Signor/a _____, nato/a il _____ a _____ (____), C.F. _____, residente in _____ alla Via _____ n.____), la proprietà degli immobili espropriati sopra descritti, nello stato fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con gli accessori dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, accessioni, servitù attive e passive, nonché con i diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge, il tutto come meglio precisato nella perizia estimativa redatta dall'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese comunque a terzi spettanti, dando atto che il coniuge, il/la Signor/a _____ ha DICHIARATO che l'immobile oggetto di acquisto è escluso dalla comunione legale dei beni in quanto trattasi di bene acquistato con danaro proprio (ex art. 179 c.c. e pertanto da considerarsi bene personale del Signor _____).

CONTRO

Il/La Signor/a _____ (C.F. _____) nato/a a _____ (____) il _____ e residente in _____ (____), alla Via _____ n.____, *(Per le persone giuridiche riportare sempre denominazione sede legale, P. IVA e C.F.);*

REGIME FISCALE

Il presente trasferimento è esente da IVA ai sensi dell'art. 10 d.P.R. n. 633/1972 ed è soggetto all'imposta di registro.

(Per tutti gli altri casi di esenzione dall'imposta di registro, riportare sempre chiaramente, in funzione delle rispettive richieste, il regime IVA da applicare, quando trattasi di beni ricompresi tra quelli previsti per le cessioni esenti ex art. b10 comma 1 n. 8-bis del d.P.R. 633/1972, valutando se applicare il regime naturale ai fini IVA o l'opzione per imposizione, mentre, nel caso di beni strumentali, valutare sempre l'eventuale applicazione o opzione per imposizione ai fini IVA nonché se



vi è richiesta di operazione soggetta al Reverse Charge in conformità all'art. 17, comma 6 del citato d.P.R.).

(Nel caso in cui il TRASFERIMENTO dovesse riguardare più beni immobili costituiti da FABBRICATI e TERRENI e nel caso in cui il PREZZO DI AGGIUDICAZIONE RISULTI UNICO, ai fini della tassazione, oltre a produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni CDU, dovranno essere indicati separatamente i relativi importi e le rendite catastali di ciascun lotto pena la tassazione massima in conformità a quanto previsto dall'art. 23 del TUR).

CLAUSOLA FISCALE

Ai fini fiscali la parte dichiara che la presente cessione interviene a favore di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto un immobile ad uso abitativo ed all'uopo, la parte aggiudicataria richiede, ai sensi dell'art. 1 comma 497 della legge n. 266/2005, che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro dovuta per il presente atto, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato d.P.R. n. 131/1986, pari complessivamente ad euro _____ (Indicare il valore calcolato come riportato nella richiesta)

ORDINA

al Sig. Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di _____, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo, di provvedere, a norma dell'art. 586 c.p.c., alla trascrizione del presente decreto di trasferimento e alla cancellazione delle sotto indicate formalità pregiudizievoli, comprensivi delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento introduttivo, limitatamente al/ai bene/i immobile/i sopra descritto/i oggetto di trasferimento, ed in particolare delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI CONTRO:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di _____ in data _____ al n. _____ R.P. e n. _____ R.G.;

TRASCRIZIONI CONTRO:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di _____ in data _____ al n. _____ R.P. e n. _____ R.G.;

(Riportare invece, sotto la voce (AVVERTE), gli eventuali vincoli di provenienza e tutte le altre formalità pregiudizievoli non cancellabili con il decreto di trasferimento come: domande giudiziali, fondi patrimoniali, diritti di abitazione, sequestri preventivi, annotazioni ecc.)

MANDA

al professionista delegato per il pagamento dell'imposta di registro, per la esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, per la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché per l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento.

AVVERTE

- che, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni in cui alla legge n. 47/1985 e successive proroghe e modificazioni, n. 724/94 e n. 380/01, l'aggiudicataria potrà presentare domanda in sanatoria nei termini previsti;

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

- che ove l'immobile non risultasse dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi dell'art. 6 del d.l. 63/2013, gli eventuali oneri per il rilascio restano ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/a.

INGIUNGE

al debitore/debitrice esecutato/a Signor/a _____, nato/a il _____
a _____ (___), C.F. _____, residente in _____ alla Via
_____ n. _____ ed a qualunque possessore e/o detentore a suo nome ed a
qualsiasi titolo non opponibile alla procedura, di rilasciare l'immobile trasferito nella piena e libera
disponibilità dell'aggiudicatario/a, Signor/a _____, nato/a il _____ a
_____ (___), C.F. _____, residente in _____ alla Via
_____ n. _____,

Il presente decreto di trasferimento costituisce titolo per la trascrizione nei Registri Immobiliari e
titolo esecutivo per il rilascio.

Luogo e data,

Il giudice dell'esecuzione
(firma)



FORMULA 29

**Decreto di trasferimento con richiesta agevolazioni prima casa e tassazione
prezzo valore****TRIBUNALE DI _____
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENE IMMOBILE
LOTTO UNICO (oppure lotto 1 2 3 ecc.)****Il giudice dell'esecuzione Immobiliare**

nella procedura esecutiva promossa da in danno di:, nato ail
....., cod. fisc.:

RILEVATO

che in datail professionista delegato dott. _____ ha provveduto ad aggiudicare
il bene pignorato (*eventualmente: lotto*) con verbale di vendita senza incanto al prezzo di Euro
..... e che l'aggiudicatario ha provveduto a versare nei termini stabiliti nell'avviso di
vendita il residuo prezzo di aggiudicazione secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita;
(*ovvero che ai sensi dell'art. 585 c.p.c. il versamento del prezzo è avvenuto tramite l'erogazione di
somme conseguente a contratto di finanziamento stipulato tra e che prevede il
versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la iscrizione ipotecaria di primo
grado sull'immobile oggetto della vendita;*
*ovvero che ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c. il giudice dell'esecuzione con ordinanza depositata il
..... ha limitato il versamento del prezzo all'importo di e tale importo è stato
integralmente versato secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita);*
letto l'art. 586 c.p.c

TRASFERISCE

la quota pari a / ... del diritto disul seguente compendio immobiliare in calce descritto

CONTRO

Signor, nato a(.....) il, cod. fisc.:,

A FAVORE DI

Signor, nato a(.....) il, cod. fisc.:, residente in
.....(.....), Via, di stato civile libero (ovvero coniugato in regime di, con
.....nata ail....., cod. fisc.:

Il compendio viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova
(anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.
380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, il tutto
come meglio precisato nella perizia estimativa redatta dall'esperto nominato dal giudice
dell'esecuzione.



Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive integrazioni e modifiche si dà atto che il compendio in oggetto è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi; (*descrivere*, progetto approvato n.e relativa licenza edilizia n.dele successive varianti. È dotato di certificato di agibilità n.....).

(*eventualmente*)

RILEVATO

- che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € (...../.....) da parte di – a fronte del contratto di mutuo delper atto Notaio – rep..... – e che la parte mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al dirigente del servizio di pubblicità immobiliare di _____ di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota);

(*eventualmente*):

RITENUTO

- che l'aggiudicatario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ha richiesto di volersi avvalere del sistema prezzo-valore per la tassazione del trasferimento così come previsto dall'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266 e di cui alla sentenza costituzionale n. 6/14;
- che l'aggiudicatario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ha richiesto di poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto della prima casa (art. 16, comma 2-*bis* della Legge n. 49 del 2016 – legge di conversione del d.l. n. 18 del 2016) e ha dichiarato a tal fine di essere in possesso di tutti i requisiti richiesti allo scopo;

INGIUNGE

alla parte debitrice esecutata e a chiunque altro si trovi senza valido titolo nel possesso o nella detenzione del compendio immobiliare trasferito, di rilasciare lo stesso nella piena disponibilità della parte acquirente.

ORDINA

al dirigente del servizio di pubblicità immobiliare di di procedere, con esonero da ogni sua responsabilità, alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni seguenti, gravanti sul compendio stesso e limitatamente ad esso:

ISCRIZIONI:

- ipoteca volontaria iscritta in data, al n.di formalità;
- ipoteca giudiziale iscritta in data, al n.di formalità;
- ipoteca legale iscritta in data, al n.di formalità.

TRASCRIZIONI:

- pignoramento immobiliare, trascritto in data, al n.di formalità.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

..... dell'immobile sito a in via distinto con l'interno, composto da

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

..... confinante con distinto al N.C.E.U. del Comune di al Foglio
particella subalterno
(ovvero del terreno sito a in via avente superficie di
confinante con distinto al N.C.T. del Comune di al Foglio particella
.....)

Luogo e data,

Il giudice dell'esecuzione
(firma)

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

La fase distributiva

Formulario

- 30) Progetto di distribuzione con intervento mutuo fondiario
- 31) Progetto di distribuzione con intervento curatela
- 32) Progetto di distribuzione (art. 596 c.p.c.)
- 33) Fac-simile di parere al progetto di distribuzione con contestazioni
- 34) Verbale di comparizione delle parti per approvazione progetto di distribuzione

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

FORMULA 30**Progetto di distribuzione con intervento mutuo fondiario**

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da..... nei confronti di

Progetto di distribuzione con intervento mutuo fondiario

Il/la sottoscritto/a _____, professionista delegato della procedura in epigrafe

PREMESSO CHE

- in data _____, è stata presentata la distinta delle spese con relativi documenti allegati (spese sostenute al _____) dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto;
- in data _____, è stato liquidato il compenso al professionista delegato;
- in data _____, è stato liquidato il compenso al custode nominato;

Presenta la seguente

**PROPOSTA DEL PROGETTO DI RIPARTO
PROSPETTO DELLE SOMME DISPONIBILI AL _____**

E) ENTRATE

MASSA 1 (ovvero unica)	
Vendita Immobile 1	€ _____
Interessi attivi	€ _____
Frutti civili	€ _____
TOTALE MASSA 1	€ _____
 MASSA 2	
Vendite massa 2	€ _____
Interessi attivi massa 2	€ _____
Frutti civili massa 2	€ _____
TOTALE MASSA 2	€ _____
 TOTALE ENTRATE	€ _____

U) USCITE

<u>Spese ex art. 2770 c.c.:</u>	
Compenso prof. del.	€ _____
RA su acconto parcella prof. del.	€ _____
Imposta di bollo e competenze	€ _____
Compenso custode	€ _____
RA su acconto parcella custode	€ _____
Imposta di bollo e competenze	€ _____
Spese e competenze sostenute dal	
Creditore fondiario	€ _____

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

Spese documentate da restituire	€ _____	
Spese legali	€ _____	
Spese esperto stimatore saldo	€ _____	
Spese canc. pregiudizievoli	€ _____	
TOTALE spese di procedura	€ _____	
Creditori fondiario	€ _____	
Creditori ipotecari	€ _____	
Creditori privilegiati	€ _____	
Chirografari	€ _____	
Creditori intervenuti tardivamente	€ _____	
TOTALE USCITE	€ _____	
TOT. ENTRATE – USCITE		€ _____

Massa 1:

A) prezzo di aggiudicazione del lotto 1: € _____

- **Spese di procedura (in caso di più masse distinte da ripartire pro quota) :**
 - Competenze liquidate al custode giudiziario / professionista delegato € _____
 - competenze creditore procedente
(in caso di masse distinte da ripartire pro quota) € _____
 - Spese e competenze generali sostenute dal **Creditore fondiario**
(in caso di masse distinte da ripartire pro quota) € _____
- **Spese specifiche per massa attiva** € _____
 - Cancellazione delle formalità pregiudizievoli € _____

Totale uscite per spese di procedura: € _____

Creditori Massa 1• **In via ipotecaria:**

a) **Creditore fondiario con assegnazione provvisoria** _____

• **In via privilegiata:**

a)

b)

c) ...

Massa lotto n. 1

Somma di € _____ (al netto delle imputate prededuzioni), è da attribuirsi al **Creditore fondiario con assegnazione provvisoria** _____, salvo finale conguaglio degli interessi / spese bancarie di tenuta del c/c intestato alla esecuzione in epigrafe, oltre costi raccomandata a.r. per la convocazione dei debitori esecutati per la approvazione del presente progetto di distribuzione.

Massa lotto n. 2

La residua somma di € _____ (al netto delle imputate prededuzioni) è da attribuirsi al **Creditore fondiario con assegnazione provvisoria** _____, salvo finale conguaglio degli interessi / spese bancarie di tenuta del c/c intestato alla esecuzione in

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

epigrafe, oltre ai costi raccomandata a.r. per la convocazione dei debitori esecutati per la approvazione del presente progetto di distribuzione.

La somma sul conto corrente n° _____ acceso alla procedura presso la _____, verrà utilizzata per il pagamento delle spese e dei crediti come sopra meglio descritti.

Con osservanza,

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)



FORMULA 31

Progetto di distribuzione con intervento curatela

TRIBUNALE DI _____
 SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
 R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
 Promossa da..... nei confronti di

Progetto di distribuzione con intervento curatela

Il/la sottoscritto/a _____, professionista delegato della procedura in epigrafe

PREMESSO CHE

- in data _____, è stata presentata la distinta delle spese con relativi documenti allegati (spese sostenute al _____) dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto;
- in data _____, è stato liquidato il compenso al professionista delegato;
- in data _____, è stato liquidato il compenso al custode nominato;

Presenta la seguente proposta di distribuzione delle somme:

PROPOSTA DEL PROGETTO DI RIPARTO

PROSPETTO DELLE SOMME DISPONIBILI al _____

E) ENTRATE

MASSA 1 (ovvero unica)	
Vendita Immobile 1	€ _____
Interessi attivi	€ _____
Frutti civili	€ _____
TOTALE MASSA 1	€ _____
MASSA 2	
Vendite massa 2	€ _____
Interessi attivi massa 2	€ _____
Frutti civili massa 2	€ _____
TOTALE MASSA 2	€ _____
TOTALE ENTRATE	€ _____

U) USCITE

<u>Spese ex art. 2770 c.c.:</u>	
Compenso prof. del.	€ _____
RA su acconto parcella prof. del.	€ _____
Imposta di bollo e competenze	€ _____
Compenso custode	€ _____
RA su acconto parcella custode	€ _____
Imposta di bollo e competenze	€ _____
Spese e competenze sostenute dalla Curatela	€ _____
Spese documentate da restituire	€ _____
Spese esperto stimatore saldo	€ _____
Spese canc. pregiudizievoli	€ _____

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

TOTALE spese di procedura

€ _____

Creditori fondiario

€ _____

Procedura concorsuale

€ _____

TOTALE USCITE

€ _____

TOT. ENTRATE – USCITE

€ _____

Massa 1:

A) prezzo di aggiudicazione del lotto 1:

€ _____

• **Spese di procedura (in caso di più masse distinte da ripartire pro quota):**

- Competenze liquidate al Custode giudiziario / professionista delegato

€ _____

- procedura concorsuale (in caso di masse distinte da ripartire pro quota)

€ _____

- Spese e competenze generali sostenute dal **Creditore fondiario** (in caso di masse distinte da ripartire pro quota)

€ _____

• **spese specifiche per massa attiva**

- Cancellazione delle formalità pregiudizievoli

€ _____

Totale uscite per spese di procedura:

€ _____

Creditori Massa 1

• **In via ipotecaria:**

a) **Creditore fondiario con assegnazione provvisoria** _____

b) **Subentro della Curatela Procedura concorsuale** _____ giusta istanza ex art. 216, comma 10, d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 in data _____ per il subentro nella esecuzione immobiliare (indicare se la curatela è subentrata per tutte le masse)

=*==*

Massa lotto n. ... (replicare in caso di ulteriori masse)

Somma di € _____ (al netto delle imputate spese), è da attribuirsi alla **Curatela della procedura concorsuale** _____, salvo finale conguaglio degli interessi / spese bancarie di tenuta del c/c intestato alla esecuzione in epigrafe, oltre costi raccomandata a.r. per la convocazione dei debitori esecutati per la approvazione del presente progetto di distribuzione.

La residua somma di € _____ (al netto delle imputate spese) è da attribuirsi al **Creditore fondiario (ammesso allo stato passivo della procedura con provvedimento del _____) a titolo di assegnazione provvisoria** _____, salvo finale conguaglio degli interessi / spese bancarie di tenuta del c/c intestato alla esecuzione in epigrafe, oltre ai costi raccomandata a.r. per la convocazione dei debitori esecutati per la approvazione del presente progetto di distribuzione.

La somma sul conto corrente n° _____ acceso alla procedura presso la _____, verrà utilizzata per il pagamento delle spese e dei crediti come sopra meglio descritti.

Con osservanza,

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)



FORMULA 32

Progetto di distribuzione (art. 596 c.p.c.)

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
 R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
 Promossa da..... nei confronti di

Progetto di distribuzione (art. 596 c.p.c.)

Il sottoscritto professionista delegato

PREMESSO CHE

- l'immobile di cui al Lotto ____ è stato aggiudicato in data ____ per il prezzo di € ____;
- la cauzione di € ____ è stata depositata a mezzo bonifico bancario sul conto vasca intestato Tribunale Ordinario di ____ Iban _____, aperto presso la banca _____;
- è stato regolarmente versato il saldo del prezzo di aggiudicazione di € ____ mediante versamento sul conto corrente intestato Tribunale Ordinario di _____, Procedura Esecutiva Immobiliare n. _____ RGE, presso la Banca _____ Iban _____;
- a seguito di istanza del creditore fondiario, la sottoscritta ha provveduto al versamento diretto allo stesso dell'importo pari ad € _____, ai sensi dell'art. 41 TUB;
- sono state altresì versate le imposte e le spese per il trasferimento dell'immobile sul suddetto conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare, aperto presso la Banca _____ e non residuano somme eccedenti da restituire;
- nella procedura esecutiva hanno spiegato intervento i seguenti creditori:
 - creditori titolati intervenuti tempestivamente:

Creditore	Data notifica atto di pignoramento	Titolo
Banco _____ rappresentato da _____		Ipoteca volontaria del ____ nn. _____ Pignoramento del ____ n. _____

Creditore	Data intervento	Titolo
		Ipoteca del ____ nn. _____ (limitatamente all'importo di € ____ come da nota di aggiornamento del credito del ____)

- creditori **non titolati** intervenuti **tempestivamente** in data anteriore al 1 marzo 2006:

Creditore di _____	Data intervento	Titolo

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

- creditori titolati intervenuti tardivamente:

Creditore di _____	Data intervento	Titolo

- creditori non titolati intervenuti tardivamente in data anteriore al 1° marzo 2006;
 - creditori non titolati intervenuti tempestivamente in data successiva al 28 febbraio 2006;
 - creditori non titolati intervenuti tardivamente in data successiva al 28 febbraio 2006;
- i seguenti interventi devono essere ritenuti inammissibili per i motivi appresso indicati:

Creditore	motivi dell'inammissibilità

- i seguenti creditori hanno depositato atto di rinuncia all'esecuzione:

Creditore	atto di rinuncia in data

Ovvero qualora non siano presenti

- Non vi sono interventi ritenuti inammissibili;
- Non vi sono creditori che hanno depositato rinuncia all'esecuzione;
- Data autorizzazione alla vendita _____;
- Data udienza ex art. 499, comma 5 c.p.c. _____;
- Non vi sono state udienze di cui all'art. 499, comma 5 e 6, c.p.c.;
- La scrivente, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, ha provveduto ad espletare le formalità di trascrizione e voltura dello stesso, nonché alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile venduto;
- Il Tribunale, in data _____, ha liquidato i compensi e le spese spettanti per l'attività delegata nella misura di:
euro _____ oltre spese generali, IVA e cassa previdenziale, di cui euro _____ già corrisposti dal creditore procedente a titolo di acconto, ed euro _____ a titolo di rimborso spese vive, pertanto la somma corrisposta dalla procedura è pari ad euro _____;
euro _____ oltre spese generali, IVA e cassa a carico dell'aggiudicatario;

Tutto ciò considerato, il totale delle entrate e uscite della procedura, ed il calcolo delle somme distribuibili ai creditori, considerati gli interessi e le spese bancarie, può essere così riassunto:

	MASSA 1	MASSA 2
Fondo spese versato dal creditore _____		
Massa attiva		
Ricavo vendita immobiliare		
<u>Totale entrate</u>		
Spese imputabili		
Onorario e spese del professionista		

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

delegato			
Spese di pubblicità			
Compenso custode			
Cancellazione trascrizioni gravami			
Altre spese di procedura.....			
<u>Totale spese</u>			
<u>Saldo residuo</u>			

Le somme disponibili per la distribuzione ai creditori, sono le seguenti:

DESCRIZIONE	IMPORTO	
Saldo del c/c n. _____ presso la Banca _____		+
Versamento al creditore fondiario ex art.41 Tub		+
Totale somme da disporre		=

	MASSA	MASSA 2
<u>Totale somme distribuibili</u>		

Il creditore procedente _____ rappresentato da _____ ha chiesto di partecipare alla distribuzione con il privilegio ex art. 2770 c.c. per gli importi così come di seguito indicati, risultanti dalla nota di precisazione dei crediti depositata nel fascicolo telematico; detti importi vengono riconosciuti, con privilegio ex art. 2770 c.c. nella misura sotto indicata.

CREDITORE PROCEDENTE	IMPORTO RICHIESTO ex art. 2770 c.c.	IMPORTO RICONOSCIUTO ex art. 2770 c.c.	MOTIVI
Fondo spese versato su c/c n. _____ in data _____ di cui _____ spese procedura e _____ acconto compenso Delegato			riconoscibile dalla documentazione in atti
Spese notifica pignoramento			riconoscibile in atti
Spese notifica precetto			riconoscibile in atti
Trascrizione del pignoramento			riconoscibile in atti
Contributo unificato istanza di vendita			riconoscibile in atti
Relazione notarile			riconoscibile in atti
Acconto custode IVG			riconoscibile in atti
Spese legali ex d.m. 55/2014 (1)			riconoscibili sulla base dei valori medi ex d.m. 55/2014
Spese generali 15%			-
CPA 4%			-
IVA 22% (2)			-
Totale privilegio ex art. 2770 .c.			

(1) Le spese legali sostenute dal creditore procedente devono essere riconosciute, sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014, prendendo quale valore di riferimento il credito indicato in precetto. Sono escluse dal privilegio ex art. 2770 c.c. le spese sostenute dal creditore per procurarsi il titolo esecutivo (ad es. spese per ottenere un d.i.), per i pignoramenti di beni già pignorati, nonché le spese sostenute per l'intervento nel processo esecutivo (le quali sono collocate nel medesimo rango del credito ex art. 2749 e 2855 c.c.)

(2) L'IVA andrà conteggiata solo nel caso in cui il creditore non abbia facoltà di portarla in detrazione.

N.B. In alcun modo potranno riconoscersi:

- spese per pubblicità non disposte dal giudice
- compensi pagati dal creditore procedente ad agenzie di servizi per attività che dovrebbero essere svolte direttamente dalla parte (ad es. per la trascrizione pignoramento e la produzione dei certificati ipotecari e catastali).

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

Le spese sostenute dagli Istituti di Credito documentate da fatture sono state conteggiate includendo l'importo addebitato per Iva non essendo ammessa la detrazione dell'imposta per detti soggetti ai sensi dell'art. 36-bis d.P.R. n. 633/72.

Il creditore ipotecario _____ ha chiesto di partecipare alla distribuzione in via privilegiata secondo i seguenti importi, che vengono riconosciuti nella misura di seguito indicata.

CREDITORE IPOTECARIO DI I GRADO	IMPORTO RICHiesto	IMPORTO RICONOSCIUTO	MOTIVI
Capitale residuo			Ipoteca volontaria del ____ nn. ____
Rate insolute al ____			Come da nota di precisazione dei crediti del ____
Interessi di mora sul capitale dal ____ al ____			Come da nota di precisazione dei crediti del ____
Interessi legali dal ____ al ____			Come da nota di precisazione dei crediti del ____
TOTALE PRIVILEGIO			

Il creditore _____, con intervento/ con nota di precisazione del ____ / depositata nel fascicolo telematico in data ____ ha chiesto di partecipare alla distribuzione in via privilegiata ipotecaria per i seguenti importi, che vengono riconosciuti nella misura di seguito indicata.

IPOTECARIO INTERVENUTO	IMPORTO RICHiesto	IMPORTO RICONOSCIUTO	MOTIVI
Capitale residuo	privilegio ex art. 2855 c.c.	privilegio ex art. 2855 c.c.	Ipoteca legale del ____ nn. ____ come da nota di precisazione del credito del ____
Rate insolute al ____			Come da nota di precisazione dei crediti del ____
Interessi di mora sul capitale dal ____ al ____ (1)			Come da nota di precisazione dei crediti del ____
Interessi legali dal ____ al ____ (2)			Come da nota di precisazione dei crediti del ____
Spese legali ex d.m. 55/2014 (3)			riconoscibili sulla base dei valori medi ex d.m. 55/2014
Spese generali 15%			-
CPA 4%			-
IVA 22% (4)			-
TOTALE PRIVILEGIO			

- (1) Gli interessi convenzionali sono ammessi nella misura del tasso indicato nella iscrizione ipotecaria per l'anno in corso e per le due annate precedenti alla data del pignoramento o dell'intervento. Sono esclusi gli interessi moratori.
- (2) Gli interessi legali sono dovuti dalla fine dell'anno in corso alla data del pignoramento o dell'intervento alla data del decreto di trasferimento.
- (3) Le competenze dei legali dei creditori intervenuti devono essere riconosciute sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014, limitatamente alla fase di trattazione, prendendo quale valore di riferimento il credito indicato in precetto. Nel caso di intervento si riconosceranno solo i compensi relativi alla seconda fase.

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

(4) L'IVA andrà conteggiata solo nel caso in cui il creditore non abbia facoltà di portarla in detrazione.
Sono incluse le spese per la costituzione dell'ipoteca, le spese di iscrizione e rinnovazione, nonché le spese di intervento nel processo esecutivo collocate nello stesso grado del credito ex art. 2855 c.c.

Soddisfatti i creditori privilegiati _____, residua per la distribuzione l'importo di euro _____, come sotto riportato.

		MASSA 1	MASSA 2
Totale somme distribuibili			
Importi riconosciuti ex art. 2770 c.c.			
Importi riconosciuti ex art. 2855 c.c.			
Residuo			

Il creditore chirografario _____, ha chiesto altresì di partecipare alla distribuzione secondo i seguenti importi, che vengono riconosciuti nella misura di seguito indicata.

CHIROGRAFARIO	IMPORTO RICHIESTO	IMPORTO RICONOSCIUTO	MOTIVI
Capitale residuo			Nota di precisazione del credito del _____
Interessi			
TOTALE CHIROGRAFO			

Tutto ciò premesso, si propone il seguente Progetto di distribuzione.

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Creditori	Somma distribuita	MASSA 1	MASSA 2
1) CREDITORE IPOTECARIO I GRADO _____ (di cui priv ex art. 2770 c.c.) (di cui priv ex art. 2855 c.c.)			
2) CREDITORE IPOTECARIO II GRADO _____ (privilegio ex art. 2855 c.c.)			
3) CREDITORE _____ (chirografo)			
TOTALE DISTRIBUITO			
Somme residue			

Resta così distribuita l'intera somma disponibile.

L'eventuale residuo per interessi, al netto delle spese, risultante a seguito dell'estinzione del conto della procedura o l'eventuale residuo delle somme accantonate per la liberazione dell'immobile e non utilizzate, verrà distribuito al creditore ipotecario ad ulteriore parziale soddisfacimento del relativo credito/oppure distribuito tra i chirografi in proporzione al rispettivo credito/oppure restituito al debitore.

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

Si precisa che il creditore fondiario _____ (che aveva chiesto l'applicazione del 41 TUB), ha già incassato l'importo di € _____ e dovrà quindi ricevere dalla procedura il residuo importo di € _____.

Con osservanza.

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)

DOCUMENTO

Atti e verbali del custode giudiziario e del professionista
delegato alle vendite nell'ambito del processo esecutivo
Formulario



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**
RICERCA

FORMULA 33

Parere al progetto di distribuzione con contestazioni

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da..... nei confronti di

Parere al progetto di distribuzione con contestazioni

Da utilizzarsi per la risposta in caso di invio per posta

a

.....

.....O via fax al

n.....

Procedura esecutiva immobiliare a carico di:

giudice delle esecuzioni:

Promossa da:

professionista delegato:

Il sottoscritto avv..... legale di

..... creditore nei confronti di:

e partecipante all'esecuzione immobiliare in epigrafe.

VISTA

la proposta bozza del piano di ripartizione per la quale è stata fissata udienza di approvazione in data
..... alle ore

ESPRIME

- ☐ Voto favorevole all'approvazione del progetto di ripartizione
- ☐ Voto contrario all'approvazione del progetto di ripartizione

Ed esprime le seguenti osservazioni:

.....
.....

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)



FORMULA 34

Verbale di comparizione delle parti per approvazione progetto di distribuzione

TRIBUNALE DI _____
SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. / – giudice dell'esecuzione Dott.
Promossa da nei confronti di

Verbale comparizione delle parti per approvazione progetto di distribuzione del

esecutato: _____

giudice dell'esecuzione: **Dr.ssa** _____

delegato alla vendita: **Dr.** _____

Facendo seguito al provvedimento del giudice delle esecuzioni Dott. _____

notificato in data _____, oggi _____ alle ore _____, a seguito di convocazione delle parti tramite PEC del _____, il sottoscritto _____ delegato alla vendita dell'esecuzione suindicata, si è trovato per l'approvazione del progetto di distribuzione relativo alla procedura in epigrafe.

Non vi sono presenti.

Il sottoscritto precisa di aver invitato le parti a trasmettere entro le ore 13,00 del giorno _____ le proprie osservazioni tramite PEC e di aver avvisato che il progetto di distribuzione si riterrà tacitamente approvato da quelle parti che non hanno fatto pervenire entro il termine sopra indicato esplicita contestazione.

L'avvocato _____ in nome e per conto del creditore ipotecario _____ in data _____ ha comunicato il codice iban (intestato al medesimo creditore) per il bonifico e non ha sollevato osservazioni.

L'avvocato _____, per conto di _____, e per essa _____, cessionaria di _____, in data _____ ha comunicato tramite PEC di non avere nulla da osservare.

Non sono pervenute osservazioni dal creditore procedente _____ ne dal debitore. Pertanto alle ore _____ constatato che il progetto di distribuzione è approvato e dichiaro chiusa la riunione del che è verbale.

Luogo e data

Il professionista delegato
(firmato digitalmente)

Allegati:

- Convocazione delle parti e relative ricevute di consegna
- Comunicazione dell'avv. _____
- Comunicazione _____ dell'avv. _____

