

Indice

	<i>pag.</i>
<i>Indice delle formule</i>	XV
<i>Prefazione</i>	XVII
di <i>Stefano Carmine De Michele</i>	

Capitolo I

Il custode giudiziario

di *Luca Bernardini*

1. La custodia giudiziale in generale	1
2. Nomina e durata dell'incarico	4
3. Attività preliminari (<i>rinvio</i>)	10
4. Poteri e doveri del custode	11
4.1. <i>Conservazione</i>	13
4.2. <i>Amministrazione e gestione</i> (<i>rinvio</i>)	14
4.3. <i>Legittimazione processuale</i> (<i>rinvio</i>)	15
4.4. <i>Rapporti con gli interessati all'acquisto</i>	16
4.5. <i>Altre attività</i>	17
5. Le spese di custodia	18
6. I rendiconti	19
7. La responsabilità del custode	23
7.1. <i>Responsabilità civile</i>	24
7.2. <i>Responsabilità penale</i>	30
8. Il compenso	32
8.1. <i>Quantificazione e liquidazione</i>	32
8.2. <i>L'impugnazione del decreto di liquidazione del compenso</i>	36

Capitolo II
L'esame del fascicolo dell'esecuzione
 di Antonella Scano

Premessa	40
Sezione I – Il controllo formale del fascicolo dell'esecuzione	42
1. Iscrizione a ruolo della procedura	42
2. Deposito di titolo, precetto, pignoramento e nota di trascrizione con attestazione di conformità	43
3. Deposito dell'istanza di vendita	45
4. Deposito della documentazione ipocatastale o del certificato notarile	46
5. Sussistenza di altri pignoramenti	47
Sezione II – Il controllo sostanziale del fascicolo dell'esecuzione	49
6. Verifica del titolo esecutivo	49
7. Esame dell'atto di precetto	52
8. Esame dell'atto di pignoramento e della sua notifica	53
8.1. <i>Il sequestro conservativo convertito in pignoramento</i>	57
9. Esame della nota di trascrizione	57
10. La documentazione ex art. 567 c.p.c.	59
11. L'esatta identificazione dell'oggetto del pignoramento: diritti pignorati, quote, immobili	61
11.1. <i>I diritti pignorati</i>	61
11.2. <i>Le quote del diritto pignorato</i>	63
11.2.1. <i>L'esecuzione su immobile in comunione ordinaria</i>	63
11.2.2. <i>L'esecuzione su uno o più immobili in comunione legale tra coniugi</i>	64
11.3. <i>L'esatta identificazione degli immobili pignorati</i>	67
12. Esatta identificazione delle parti	71
12.1. <i>Esecuzione contro il terzo proprietario</i>	71
12.2. <i>I fenomeni successori che si possono verificare in corso di procedura</i>	72
12.2.1. <i>Persona fisica</i>	73
12.2.2. <i>Persona giuridica</i>	73
13. L'effettiva titolarità del bene in capo al debitore (o al terzo proprietario): l'accertamento della continuità delle trascrizioni	74
13.1. <i>La mancata continuità delle trascrizioni per acquisto mortis causa</i>	75

	<i>pag.</i>
14. L'avvenuta notifica degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.	76
15. La sussistenza di formalità pregiudizievoli opponibili alla procedura	78
16. Il sequestro conservativo	79
17. I sequestri penali	80
17.1. <i>I sequestri e la confisca previsti nel codice antimafia</i>	80
17.2. <i>I sequestri penali diversi da quelli previsti dal codice antimafia</i>	82
17.3. <i>Il sequestro a garanzia della parte civile</i>	83
18. La trascrizione di domande giudiziali	83
18.1. <i>Le domande giudiziali trascritte dopo il pignoramento</i>	83
18.2. <i>Le deroghe al principio dell'effetto prenotativo della trascrizione della domanda giudiziale</i>	84
18.3. <i>Le domande giudiziali trascritte prima del pignoramento</i>	86
18.4. <i>Le domande giudiziali trascritte dopo l'ipoteca</i>	89
19. Ulteriori formalità da segnalare al giudice dell'esecuzione	89

Capitolo III

Gestione ed amministrazione del compendio pignorato

di Barbara Stanchi

1. Lo stato occupazionale dell'immobile	96
1.1. <i>Inquadramento fase accesso al compendio pignorato rispetto alla fase processuale del pignoramento (cenni)</i>	96
1.2. <i>Attività preliminari all'accesso – attività custodiale strettamente ed immediatamente funzionale all'accesso. Informativa al debitore e linee guida del C.S.M. (cenni)</i>	96
1.2.1. <i>Tempistiche per l'accesso. Linee guida del C.S.M. (cenni)</i>	99
1.3. <i>La patologia nell'accesso al compendio pignorato. Linee guida del C.S.M. Accesso forzoso e ordine di liberazione (cenni-rinvio)</i>	100
1.4. <i>L'accesso al compendio pignorato</i>	103
1.4.1. <i>Immobile vuoto</i>	103
1.4.2. <i>L'accesso nel compendio pignorato – ipotesi fisiologica. Informativa al debitore e linee guida del C.S.M. e verbale di immissione in possesso</i>	105
1.4.3. <i>Verbale di immissione in possesso: contenuto minimo</i>	109
2. La relazione al giudice dell'esecuzione. Inquadramento	114

	<i>pag.</i>
2.1. <i>Ipotesi di non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'atto di pignoramento sotto il profilo dell'oggetto</i>	115
2.2. <i>Ipotesi di non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e atto di pignoramento sotto il profilo del soggetto</i>	117
3. <i>Rapporti locativi: inquadramento</i>	121
3.1. <i>Contratto di locazione – opponibile e non opponibile – effetti rispetto alla procedura esecutiva</i>	121
3.2. <i>Disdetta del contratto di locazione</i>	125
3.2.1. <i>Rinnovazione e durata nei contratti di locazione vincolati</i>	125
3.2.2. <i>... diniego di rinnovo ex art. 3, comma 1, lett. g), legge 9 dicembre 1998, n. 431 in rapporto con la procedura esecutiva immobiliare (cenni)</i>	131
4. <i>Assegnazione della casa coniugale al coniuge affidatario della prole. Ipotesi, assegnazione casa coniugale senza prole. Ipotesi coniuge assegnatario e affidatario non debitore esecutato. Ipotesi coniuge assegnatario e affidatario anche debitore esecutato</i>	134
5. <i>Ordine di liberazione</i>	137
5.1. <i>Caratteristiche del provvedimento</i>	138
5.2. <i>Momento di emissione dell'ordine di liberazione</i>	139
5.3. <i>Modalità di esecuzione anche in confronto con il tradizionale strumento della procedura di rilascio di cui all'art. 605 c.p.c.</i>	141
5.3.1. <i>... con specifico riferimento ai beni mobili e documenti rinvenuti nel bene liberato</i>	143
5.4. <i>Stabilizzazione effetti ordine di liberazione</i>	145

Capitolo IV

Il professionista delegato alle operazioni di vendita

di *Luca Bernardini* (§ 1 e da 4 a 9)
e *Antonella Scano* (§ 2 e 3)

1. <i>La delega delle operazioni di vendita e la scelta del professionista</i>	147
2. <i>L'udienza ex art. 569 c.p.c.</i>	153
3. <i>L'ordinanza di delega</i>	156
3.1. <i>Il contenuto minimo</i>	158
3.2. <i>L'ordinanza di delega quale lex specialis e legge "quadro" del delegato</i>	160

	<i>pag.</i>
4. Il ricorso del delegato al giudice dell'esecuzione	161
5. Il reclamo avverso gli atti del delegato	163
6. La revoca del professionista	164
7. Le responsabilità del delegato	166
7.1. <i>Responsabilità civile</i>	166
7.2. <i>Responsabilità penale</i>	167
8. I rapporti riepilogativi	169
9. Il compenso	172

Capitolo V

Gli adempimenti propedeutici alla vendita

di *Roberto Tartaglia*

1. Premessa	175
2. La pubblicità della vendita: scopo e funzione	176
3. La norma di riferimento: l'art. 490 c.p.c.	176
4. L'evoluzione dell'art. 490 c.p.c.	177
4.1. <i>L'originaria versione dell'art. 490 c.p.c.</i>	177
4.2. <i>Il primo intervento del legislatore: la legge 28 dicembre 2001, n. 448</i>	178
4.3. <i>Il secondo intervento del legislatore: il d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito nella legge 14 maggio 2005, n. 80 e riformato dalla legge 28 dicembre 2005, n. 263</i>	178
4.4. <i>Il terzo ed ultimo intervento del legislatore: il d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito nella legge 6 agosto 2015, n. 132</i>	179
5. Il portale delle vendite pubbliche	180
5.1. <i>Le nuove norme connesse all'operatività del portale: l'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e l'art. 631 bis c.p.c.</i>	181
5.2. <i>I compiti del professionista delegato</i>	182
5.3. <i>Brevi cenni sulle modalità di pubblicazione</i>	184
6. Le altre forme di pubblicità previste dall'art. 490 c.p.c.	185
7. La comunicazione dell'avviso di vendita	186
8. Le conseguenze della irregolare esecuzione degli adempimenti pubblicitari	188
9. L'avviso di vendita	189
10. La gestione delle visite dell'immobile posto in vendita	192

Capitolo VI

Le operazioni di vendita delegata

di Luca Bernardini e Antonella Scano

Sezione I	196
1. Forme della vendita	196
2. Le vendite telematiche	197
3. Impedimento, sospensione e rinvio della vendita	199
4. Le offerte di acquisto e il loro esame	201
4.1. <i>Natura giuridica dell'offerta d'acquisto</i>	201
4.2. <i>Modalità di presentazione (e ricezione) dell'offerta nelle vendite con modalità analogica</i>	202
4.3. <i>Modalità di presentazione (e ricezione) dell'offerta nelle vendite con modalità telematica</i>	204
4.4. <i>Offerta cumulativa</i>	207
4.5. <i>Procuratore speciale</i>	208
4.6. <i>Offerta e aggiudicazione per persona da nominare</i>	208
4.7. <i>La verifica delle offerte</i>	209
5. Deliberazione sulle offerte	224
5.1. <i>Offerta unica</i>	224
5.2. <i>Gara tra gli offerenti</i>	224
5.3. <i>Vendite telematiche</i>	225
Sezione II	226
6. L'assegnazione	226
6.1. <i>Definizione</i>	226
6.2. <i>Soggetti legittimati e termine deposito istanza (art. 588 c.p.c.)</i>	226
6.3. <i>Requisiti di ammissibilità</i>	227
6.4. <i>Delibazione dell'istanza e provvedimento di assegnazione</i>	229
7. Verbalizzazione delle operazioni di vendita	230
8. Apertura delle buste e relativo verbale	231
9. Verbale di rinvio dell'esperimento	232
10. Verbale di ineseguita vendita	233
10.1. <i>Verbale di ineseguita vendita per carenze degli adempimenti pubblicitari ed emissione dell'avviso per l'esperimento "rinnovato"</i>	233
10.2. <i>Verbale di ineseguita vendita per mancanza di offerte ovvero per offerte inefficaci ed emissione nuovo avviso di vendita</i>	234
11. Verbale di aggiudicazione o di assegnazione	234

pag.

Capitolo VII

*Gli adempimenti successivi all'aggiudicazione*di *Barbara Stanchi*

1.	Il termine per il versamento del saldo prezzo	237
2.	L'acquisizione della documentazione necessaria al calcolo degli oneri per il trasferimento	238
3.	L'acquisizione della precisazione del credito <i>ex art. 2855 c.c.</i> da parte del creditore fondiario per lo svincolo del credito <i>ex art. 41 T.U.B.</i>	240
4.	Il versamento del saldo prezzo mediante finanziamento bancario	240
5.	L'assunzione del debito ipotecario e l'aggiudicazione in favore del creditore ipotecario <i>ex artt. 508 e 585 c.p.c.</i>	241
6.	Il versamento rateale del saldo prezzo	242
7.	Informativa all'aggiudicatario su saldo prezzo e spese	243
8.	La decadenza dell'aggiudicatario	244

Capitolo VIII

*Il decreto di trasferimento*di *Fabrizio Ricciardi*

	Premessa	247
1.	Contenuto del decreto di trasferimento	248
	1.1. <i>Le parti ed il diritto trasferito</i>	250
	1.2. <i>La descrizione e l'individuazione catastale dell'immobile</i>	251
2.	Trascrizione e voltura del decreto di trasferimento	252
3.	L'effetto purgativo del decreto di trasferimento	253
	3.1. <i>Cancellazione delle formalità pregiudizievoli</i>	254
	3.2. <i>Determinazione degli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami</i>	255
	3.2.1. <i>Trascrizioni</i>	255
	3.2.2. <i>Ipotecche volontarie (ricadenti nel d.P.R. n. 601/1973)</i>	256
	3.2.3. <i>Altre ipotecche volontarie, ipotecche giudiziali e ipotecche legali</i>	256
4.	Registrazione del decreto di trasferimento	257
	4.1. <i>La tassazione del decreto di trasferimento e le agevolazioni fiscali</i>	258
	4.1.1. <i>La tassazione del decreto di trasferimento tra persone fisiche</i>	260

	<i>pag.</i>
4.1.2. <i>La tassazione del decreto al trasferimento da persona giuridica a persona fisica</i>	261
4.1.3. <i>La tassazione del decreto di trasferimento tra soggetti esercenti attività di impresa o di arti e professioni</i>	263
4.1.4. <i>La tassazione del decreto di trasferimento su terreni</i>	263

Capitolo IX

La distribuzione del ricavato

di *Fabrizio Ricciardi*

Premessa	269
1. La distribuzione del ricavato	271
2. L'individuazione della massa attiva da distribuire	273
3. Individuazione dei creditori ammessi alla distribuzione (differenza tra i creditori titolati e creditori sprovvisti di titolo esecutivo)	275
4. Creditori intervenuti tempestivamente e tardivamente: differenze	277
5. Ordine di collocazione dei crediti e distinzione dei privilegi	279
6. Il calcolo degli interessi sulla prelazione ipotecaria <i>ex art. 2855 c.c.</i>	282
6.1. <i>Nozione di anno in corso: determinazione del biennio anteriore e dell'anno in corso alla data del pignoramento</i>	282
7. Il progetto di distribuzione parziale (il nuovo art. 596 c.p.c.)	283
8. Il progetto di distribuzione a seguito di istanza di conversione	284
9. Il progetto di distribuzione nel giudizio di divisione	284
10. L'invio del progetto di distribuzione alle parti	285
11. Esempio di redazione progetto di graduazione e progetto di distribuzione	286

Capitolo X

Fattispecie particolari

di *Roberto Tartaglia*

Sezione I – L'espropriazione del bene indiviso	289
1. Premessa	289
2. I provvedimenti del giudice dell'esecuzione	291
3. Le attività del custode e del professionista delegato	292
4. Il giudizio di divisione endoesecutivo	293

	<i>pag.</i>
Sezione II – Procedure concorsuali ed esecuzione ordinaria	297
5. Il fallimento del debitore: principi generali	297
6. Fallimento e credito fondiario	298
7. Le conseguenze sulla distribuzione del ricavato	300
8. Il concordato preventivo	301
9. Il procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento	302
Sezione III – L’art. 41 del “Testo Unico Bancario”: il versamento diretto del saldo prezzo di aggiudicazione in favore del creditore fondiario	304
10. La norma in oggetto	304
11. Le condizioni di applicabilità	305
12. Le attività del professionista delegato	306
13. Esempi e fattispecie	309
 <i>Formule</i>	 311

