



Attività del Delegato al Progetto di Distribuzione

Esercitazione pratica sull'attività preliminare nonché l'individuazione delle spese in prededuzione e quelle ex art. 2770 c.c.

Dott.ssa Francesca Beltrami, *Commercialista ODCEC Bologna*

Dott.ssa Giorgia Panfili, *Commercialista ODCEC Bologna*



Parte 1 - L'attività preliminare

Dott.ssa Giorgia Panfili, *Commercialista ODCEC Bologna*

L'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.

Versione 2020

Dati della procedura

Nomina/conferma dei professionisti delegati e eventuale liquidazione di acconti (CTU, APE, Esperto Contabile)

Disposizioni al Custode

Disposizioni al Notaio

Fissazione della prima vendita coattiva e del prezzo base d'asta

Pubblicità

Disposizioni all'Esperto Contabile

Presenza o meno di creditore fondiario

L'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.

L'Esperto Contabile inoltra la P.E.C ricevuta dalla cancelleria contenente l'ordinanza di vendita, unitamente al proprio documento di riconoscimento per il censimento l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il conto corrente della procedura, nonché il numero del conto corrente.

- bologna.bper@pec.gruppobper.it;
- dazeglio45@postacert.emilbanca.it;
- centro.entibologna@postacert.gruppo.mps.it.

L'istituto di credito una volta ricevuta la comunicazione dell'Esperto Contabile provvede ad attivare, secondo le proprie prassi operative, l'Home Banking in modalità esclusivamente consultativa.

Disposizioni all'Esperto Contabile

- 1) *Verificare senza indugio l'effettivo accredito della cauzione e/o del saldo del prezzo sul conto corrente intestato al processo esecutivo in tutti i casi di specifica richiesta rivolta dell'ufficio di coordinamento notarile presso il Tribunale di Bologna;*
- 2) *Eseguire tutte le disposizioni di pagamento ordinati dal G.E. nel corso della procedura nel caso di capienza sul conto corrente, facendo particolare attenzione al repentino versamento al notaio delegato delle spese necessarie alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e alla segnalazione di avvenuto adempimento all'ufficio di coordinamento presso il Tribunale di Bologna, nel termine massimo di 7 giorni dalla richiesta dell'ufficio di coordinamento stesso; il mancato rispetto di tale adempimento e dei suoi limiti temporali, incidono direttamente sull'allungamento dei tempi di emanazione del provvedimento alienativo e determinerà una riduzione del compenso liquidato al contabile e una valutazione sul proseguimento delle attività dell'ausiliario;*
- 3) *Lo stesso delegato dovrà contattare, successivamente al decreto di trasferimento, l'amministratore del condominio affinché nel termine di 15 giorni gli comunichi, i conteggi relativi alle spese ordinarie maturate nell'anno solare in corso ed in quello precedente l'emissione del provvedimento alienativo per la verifica e la successiva imputazione nel piano di riparto fra le spese prededucibili.*

Disposizioni all'Esperto Contabile

- 4) Immediatamente dopo aver ricevuto notifica dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dell'emissione del Decreto di Trasferimento, nonché dei provvedimenti di liquidazione dei compensi e delle spese di procedura, entro 120 giorni fissare, avanti a sé presso la stanza n° 6.62 del Tribunale di Bologna l'udienza per l'audizione dei creditori e del Debitore per l'approvazione del Progetto di Graduazione, stabilendo altresì il termine assegnato ai creditori per il deposito della nota di precisazione del credito con l'indicazione delle rispettive ragioni di prelazione.
- 5) Depositare telematicamente il provvedimento di fissazione dell'udienza affinché la Cancelleria ne curi la notifica al debitore non costituito, nelle forme di cui all'art 492 c.p.c. ove lo stesso non abbia precedentemente eletto domicilio
- 6) Notificare il provvedimento di fissazione dell'udienza, via pec, a tutti i creditori e al debitore costituito ed agli ausiliari – custode e CTU-,

Disposizioni all'Esperto Contabile

- 7) Determinare la somma distribuibile ai creditori, previo accantonamento di un importo tale da garantire il sostenimento delle spese a carico della procedura ancora da sostenere, nonché le somme che spetterebbero ai creditori indicati nell'art. 510, II co. II parte; a tale riguardo è fatto obbligo al delegato contabile, di sollecitare, mediante email ordinaria, l'acquisizione delle somme relative alla cancellazione dei gravami da parte del notaio delegato alla vendita ove questo non risulti dai dati contabili, relazionando al GE in caso di colpevole ritardo.
- 8) Verificare la qualità del servizio offerto e le condizioni applicate dall'istituto di credito depositario delle somme della procedura, con particolare attenzione ai tassi di interesse riconosciuti sul conto corrente;
- 9) Inviare via e-mail il file della bozza di programma di graduazione e riparto, per la verifica dei conteggi agli ausiliari e a tutti i creditori intervenuti, le cui osservazioni devono pervenire non oltre il termine che verrà stabilito dall'Esperto Contabile designato. Ai creditori che percepiranno somme in sede di distribuzione andrà inviato, anche, l'apposito modulo (Allegato H) in cui dovranno essere indicate tutte le coordinate bancarie del creditore per l'esecuzione dei bonifici delle somme spettanti.

Disposizioni all'Esperto Contabile

10) Invitare i creditori che percepiranno somme in base al piano di riparto, alla restituzione, in udienza, di detto modulo (Allegato H) compilato, secondo le modalità ed i tempi previsti dal modulo stesso, con l'avvertenza che il mancato rispetto di tali formalità comporterà il ritardo nel pagamento delle somme spettanti a TUTTI i creditori precisando che il Conto Corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore.

Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato.

11) Depositare piano di graduazione e riparto entro il termine **di giorni 15 antecedenti** la data dell'udienza di approvazione, unitamente alle contabili di tutti i pagamenti eseguiti nel corso della procedura e a copia dell'estratto conto bancario, determinando altresì, ove concretamente possibile, i criteri di assegnazione di ogni residuo importo.

12) In sede di udienza redigere il verbale di approvazione del progetto di distribuzione e depositarlo telematicamente entro 3 giorni dall'udienza

Disposizioni all'Esperto Contabile



13) Se non sorgono contestazioni rendere esecutivo il progetto di distribuzione, provvedere all'emissione dei bonifici e alla chiusura del conto intestato alla procedura e depositare in Cancelleria, unitamente alle contabili (con le relative fatture e quietanze) di tutti i pagamenti eseguiti nel corso della procedura, gli originali dei pagamenti eseguiti con le relative quietanze bollate e/o fatture e l'estratto conto con evidenza dell'estinzione.

In caso di riparto finale dichiarare a verbale esaurita la procedura esecutiva.

14) Nel caso in cui sorgano controversie ex art 512 c.p.c. rimettere gli atti al G.E. fissando l'udienza ex art. 512 c.p.c. davanti al G.E. secondo il calendario che verrà fornito dall'Ufficio.

Disposizioni al Custode – Ordinanza ex art. 569 c.p.c.

Versione 2020

Ordina altresì al custode

Il deposito dell'istanza di liquidazione dei compensi, unitamente alla richiesta di liquidazione di tutte le spese anticipate nel corso della procedura, adeguatamente documentate, alla conclusione di tutte le attività custodiali. L'istanza dovrà essere depositata entro e non oltre il termine assegnato dall'esperto contabile per la formazione del progetto di distribuzione ai sensi dell'art. 596 c.p.c.

Il Custode è tenuto a depositare l'istanza per la liquidazione del compenso e delle spese vive anticipate nel corso della procedura entro il termine concesso ai creditori per il deposito delle precisazioni di credito. Nell'istanza di liquidazione il Custode dovrà segnalare se l'acconto liquidato nell'ordinanza ex art. 568 c.p.c. è stato effettivamente incassato.

Disposizioni al Custode – Ordinanza ex art. 569 c.p.c.

Che pertanto appare opportuno nel più generale potere di direzione e controllo del processo esecutivo indicare ulteriori specificazioni operative al custode giudiziario ed ai soggetti interessati all'acquisto in tema di liberazione dell'immobile aggiudicato in ossequio alle disposizione legislative di modifica dell'art. 560 c.p.c. introdotte dall'art. 4 della legge n. 12/2019 e dall'art. 18-quater della legge n. 8/2020 di conversione in legge del D.L. 162/2019 come sotto meglio indicate;

- l'attuazione dell'ordine di liberazione, sia esso emesso in data antecedente alla vendita e non eseguito alla data di aggiudicazione dell'immobile, sia esso incorporato nel decreto di trasferimento, sarà attuato dal custode giudiziario solo ed esclusivamente su specifica richiesta dall'aggiudicatario/assegnatario, secondo le indicazioni normative di cui all'art. 560 comma VI c.p.c. così come riformulato dall'art. 18-quater della legge 8/2020 pertanto entro giorni 120 (centoventi) dalla predetta richiesta se l'ordine di liberazione risulta già emesso alla data di vendita oppure se non precedentemente emesso entro giorni 120 (centoventi) dalla data di emissione del decreto di trasferimento, fatti salvi ulteriori giorni 30 (trenta) se nell'immobile risultassero ricoverati beni mobili che non debbono essere consegnati ai sensi dell'art. 560 comma VI terzo periodo c.p.c.. L'attuazione effettuata dal custode sarà compiuta senza alcun onere per l'aggiudicatario/assegnatario richiedente con spese a carico del processo in pre-deduzione sul ricavato della vendita;

Disposizioni al Custode – Ordinanza ex art. 559 c.p.c.

Versione 2019

a tal fine il custode è autorizzato a sostenere le spese necessarie ed urgenti per manutenzione, conservazione e liberazione dell'immobile sino ad una spesa massima di € 1.000,00 + accessori fiscali fino all'aggiudicazione da porsi a carico del creditore procedente, e sino ad ulteriori € 1.500,00 oltre accessori fiscali dopo l'aggiudicazione da porsi invece a carico della procedura con pagamento a cura del contabile, dietro presentazione di regolare fattura.

Gli interventi che implichino costi superiori dovranno essere specificatamente autorizzati.

Versione 2020

ordina

al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile al CUSTODE nominato ed ai terzi dal medesimo accompagnati abilitando il predetto ex art. 68 c.p.c. a richiedere in via di assoluta urgenza l'ausilio della Forza Pubblica e/o ad avvalersi dell'ausilio del fabbro in ogni ipotesi di diniego/mancata collaborazione dell'esecutato. A tal fine si autorizza sin da ora la spesa per il fabbro ponendo la somma a carico del creditore procedente, come sotto specificato.

Disposizioni al Custode – Ordinanza ex art. 559 c.p.c.

Versione 2020

consegnare al debitore, modulo esplicativo, con il quale si porta a conoscenza, la parte, dell'esistenza di riti alternativi all'esecuzione immobiliare, con particolare riferimento alle procedure da “sovraindebitamento”, attraverso le quali si può ottenere l'effetto esdebitativo che, invece, non è effetto consequenziale delle procedure esecutive immobiliari;

Presenziare alle udienze di vendita dotandosi di estratto conto, aggiornato alla stessa giornata della gara, da cui si possano evincere le offerte depositate nel conto corrente della procedura; la violazione di tale disposizione, su segnalazione del notaio delegato, sarà motivo di riduzione del compenso liquidato o di revoca degli incarichi;



Parte 2 – Le spese in prededuzione e le spese ex art. 2770 c.c.

Dott.ssa Francesca Beltrami, *Commercialista ODCEC Bologna*

Le spese della procedura

- Spese pubblicitarie
- Compensi dei professionisti delegati e ausiliari
- Imposizione fiscale
- Restituzione somme all'aggiudicatario
- Spese di cancellazione gravami
- Spese di liberazione locali
- Spese condominiali

Spese pubblicitarie

Società attualmente convenzionate con il Tribunale di Bologna per i servizi pubblicitari su quotidiani e/o on-line:

- Net Service S.p.a.;
- CairoRCS Media S.p.a.;
- A. Manzoni & C. S.p.a.

Pagamento con addebito in conto corrente, previa istanza telematica del contabile e conforme autorizzazione del Giudice.

Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubblico, attività svolta dal Notaio Delegato.

Il Notaio presenterà istanza di rimborso della somma anticipata (€ 100,00 oltre eventuali commissioni). Il pagamento è a cura dell'Esperto Contabile entro 7 giorni.

Compenso del Custode

Liquidazione dell'acconto:

Liquida

sin da ora al custode, per le prevedibili attività connesse all'incarico qui conferito, acconto di Euro 450,00= oltre accessori di legge ponendo la somma a carico del creditore precedente.

Liquidazione del saldo:

Fare riferimento alla tabella di calcolo redatta in base all'art. 2 D.M. 15.05.2009 n. 80, oltre il 10% di rimborso forfetario. Verificare le spese documentate allegate all'istanza, rimborsare massimo € 0,35 a Km. In caso di richiesta di liquidazione di attività straordinarie, rimettere l'istanza al G.E.

Compenso del C.T.U.

Versione 2020

Invita sin da ora il CTU a provvedere **alla predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque ad acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe, detta certificazione sia necessaria**; per il caso in cui la certificazione sia resa, determina sin da ora in suo favore a titolo di compenso la somma onnicomprensiva di Euro 200,00 oltre rimborso chilometrico e rimborso diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, in tale compenso comprendendosi eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie in relazione al concreto andamento della procedura. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di Euro 200,00 per la prima e di Euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Si procederà al pagamento congiuntamente alla liquidazione dell'elaborato peritale.

Il certificato APE dovrà essere depositato unitamente all'elaborato peritale. La liquidazione della perizia sarà condizionata anche da tale deposito.

Si precisa, altresì, che il mancato adempimento di un'esatta produzione e di un sincronico deposito di idoneo corredo documentale, da parte del consulente, con particolare riferimento al certificato di prestazione energetica sarà motivo di radicale riduzione del compenso liquidato e di valutazione sulla prosecuzione dell'affidamento di nuovi incarichi;

Compenso del C.T.U.

Liquidazione dell'acconto:

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

preliminarmente ritenuta la necessità di liquidare il C.T.U. estimatore, per l'opera svolta

liquida

il C.T.U. nella misura di € [REDACTED] come acconto per onorari, € 320,00= per spese Tecniche, € [REDACTED] per spese esenti, ed € [REDACTED] per spese soggette ad Iva compreso oltre € [REDACTED] per APE, oltre accessori di legge, da porsi a carico del procedente, secondo il criterio generale di anticipazione, riservando il saldo alla emissione del decreto di trasferimento, invitando sin da ora il C.T.U. ad essere presente alle prossime 'udienze' della procedura, salva espressa dispensa.

Liquidazione del saldo:

Fare riferimento alla tabella di calcolo redatta in base all'art. 13 D.M. 30.05.2002 valore medio sul prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto già ricevuto. Il saldo è da inserire e pagare in piano di riparto.

Compenso dell'Esperto Contabile

Liquidazione dell'acconto (solo in presenza del creditore fondiario):

IL GIUDICE

- 1) liquida al contabile sin da ora acconto di Euro 500,00, a carico del creditore fondiario, che potrà inserirlo nella nota di cui al punto precedente e da corrispondersi a vendita effettuata;

Liquidazione del saldo:

Compenso predeterminato:

- fino a due creditori € 1.000,00, oltre accessori;
- da tre a sette creditori € 1.800,00, oltre accessori;
- oltre sette creditori € 2.100,00, oltre accessori.

Compenso del Notaio Delegato

Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, il Notaio Delegato, autonomamente presenta istanza per la liquidazione del proprio onorario ed emissione mandato di pagamento.

Compenso interamente liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

Il pagamento avviene a cura dell'Esperto Contabile entro 7 giorni dalla data di notifica del provvedimento di liquidazione da parte della Cancelleria delle Esecuzioni.

Spese di imposizione fiscale

Le spese di imposizione fiscale, sono a carico dell'aggiudicatario, ma pagate in concomitanza con l'emissione del decreto di trasferimento.

Qualora il regime fiscale della vendita preveda l'applicazione dell'imposta di registro, l'onere viene «anticipato» dal Notaio Delegato. Il rimborso è a cura dell'Esperto Contabile.

Nel caso in cui il regime fiscale della vendita preveda l'applicazione dell'IVA, è onere dell'Esperto Contabile provvedere al versamento dell'importo in favore del debitore esecutato, previa conforme istanza al Giudice dell'Esecuzione.

Restituzione somme all'aggiudicatario

Non si tratta di reali spese a carico della procedura ma la restituzione di somme versate dall'aggiudicatario e quantificate in via presuntiva dall'Ufficio Vendite Delegate per far fronte al pagamento delle imposte in nome e per conto dello stesso aggiudicatario (imposte di registro, ipotecarie, catastali e/o IVA).

Spese di cancellazione gravami

Trattasi degli oneri da sostenersi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli.

Spese di liberazioni locali

ordina

al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile al CUSTODE nominato ed ai terzi dal medesimo accompagnati abilitando il predetto ex art. 68 c.p.c. a richiedere in via di assoluta urgenza l'ausilio della Forza Pubblica e/o ad avvalersi dell'ausilio del fabbro in ogni ipotesi di diniego/mancata collaborazione dell'esecutato. A tal fine si autorizza sin da ora la spesa per il fabbro ponendo la somma a carico del creditore procedente, come sotto specificato.

- Spese fabbro
- Spese per l'attuazione dell'ordine di liberazione

Spese condominiali

Ordinanza ex art. 559 c.p.c.

- comunicare tempestivamente, qualora taluno degli immobili sia in condominio, la propria nomina all'amministratore condominiale, specificando che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle straordinarie non espressamente approvate dal G.E e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile;

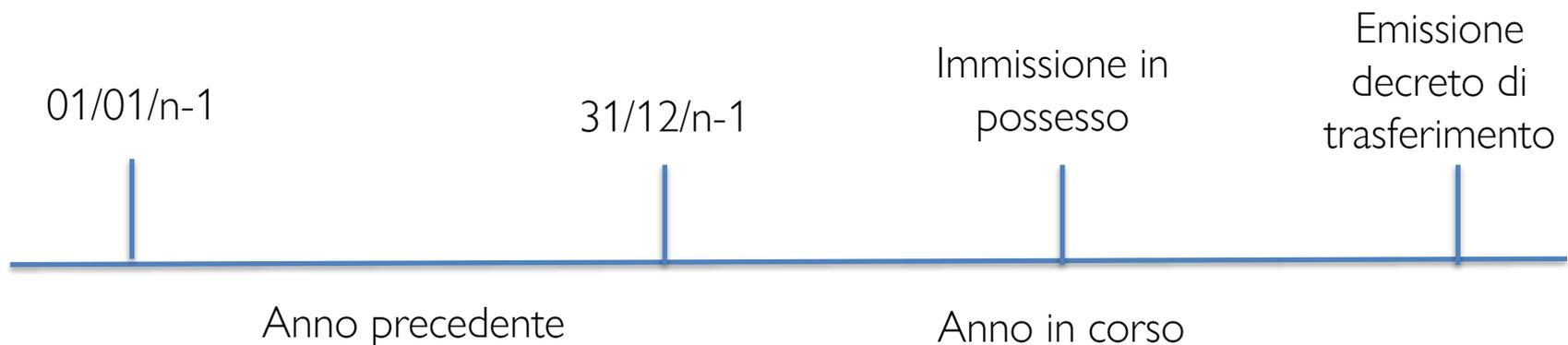
Ordinanza ex art. 569 c.p.c.

- 3) Lo stesso delegato dovrà contattare, successivamente al decreto di trasferimento, l'amministratore del condominio affinché nel termine di 15 giorni gli comunichi, i conteggi relativi alle spese ordinarie maturate nell'anno solare in corso ed in quello precedente l'emissione del provvedimento alienativo per la verifica e la successiva imputazione nel piano di riparto fra le spese prededucibili.

Spese condominiali

Il Contabile verifica le richieste di pagamento degli oneri condominiali, sotto il duplice profilo di congruità e di pertinenza temporale (art. 63 disp. att. c.c.).

- spese condominiali ordinarie;
- dell'anno in corso e dell'anno precedente (con riferimento l'emissione del decreto di trasferimento).



Le spese per atti conservati e di espropriazione ex art. 2770 c.c.

- Spese legali atto di precetto;
- Spese legali del primo pignoramento ed eventuali atti successivi, necessari e prodromici (contributi unificati, marche da bollo, spese di notifica, spese per copie conformi, fondo spese, certificato storico ventennale, relazione notarile, trascrizioni pignoramento, avviso ai creditori iscritti);
- Atti conservativi del bene (spese per l'azione surrogatoria, giudizio di divisione, sequestro conservativo).

Il trattamento delle spese in caso di estinzione anticipata della procedura

- Estinzione della procedura prima dell'udienza di vendita/aggiudicazione dell'immobile;
- Estinzione della procedura dopo l'aggiudicazione dell'immobile.



*Il presente elaborato è reso disponibile in base alla Licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 3.0 Italia (CC BY-NC-ND 3.0 IT). Maggiori informazioni e il testo integrale della licenza sono disponibili al seguente link:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/it/>*