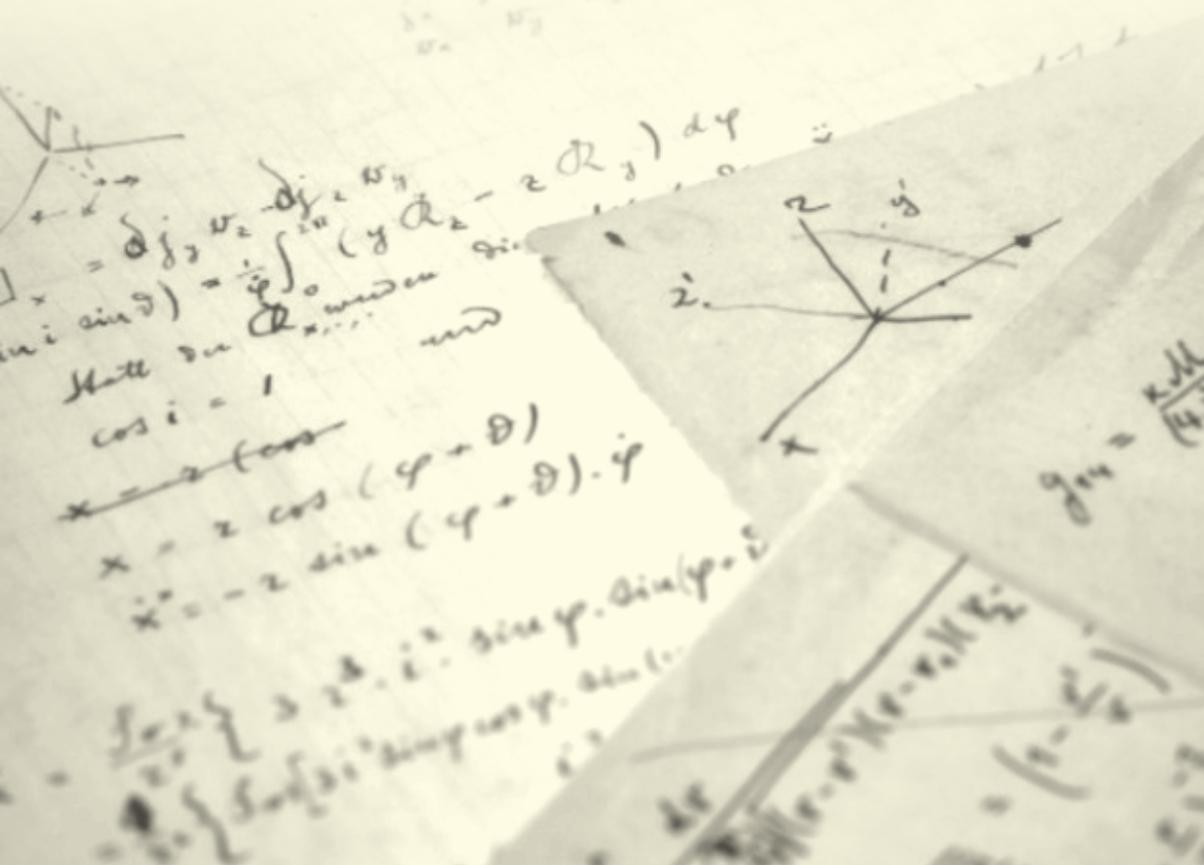


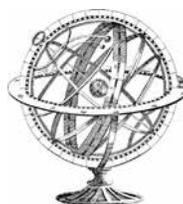
Oswaldo Gasparotti

**FORMULARIO commentato
DELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE**
per il custode giudiziario
e il professionista delegato



Oswaldo Gasparotti

**FORMULARIO commentato
DELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE
per il custode giudiziario
e il professionista delegato**



I^a edizione 2023

PREFAZIONE

I formulari sono sempre stati considerati una produzione editoriale minore e meramente utilitaristica, quasi strumenti cui ricorrere di nascosto, esclusivamente a giovamento dei neofiti del diritto.

In realtà la tecnica del diritto si alimenta delle formule e proprio mediante l'utilizzo di esse si genera il connubio tra il precetto astratto ed il caso concreto.

Quanto precede risulta della massima evidenza in tema di esecuzioni immobiliari in quanto governate eminentemente dal diritto processuale civile, (in particolare dal libro terzo, titolo II, capo IV del codice di rito) dove la tipicità degli atti è sistematica e l'impiego delle formule risulta ineludibile.

Tra i dottori commercialisti, più di qualcuno di essi mi ha manifestato un certo disagio nel concepire tutti quei testi di rito necessari all'interlocuzione con il G.E., con le parti e con gli astanti, per l'evidente necessità di utilizzare un lessico strutturato e coerente con l'attività da svolgere, nella consapevolezza di dover misurare opportunamente le proprie iniziative per evitare di sconfinare oltre il perimetro della delega ricevuta.

È per questa ragione che, con il presente manuale, cerco - se non di risolvere - quantomeno di agevolare l'incomodo che frequentemente custodi e delegati incontrano nella tecnica di redazione degli atti e che li costringe a dedicare un notevole dispendio di tempo per l'elaborazione di modelli adeguati.

Il piano dell'opera segue prevalentemente la cronologia processuale e quindi intende proporre le formule rappresentative degli atti che prima il custode giudiziario e poi il professionista delegato alla vendita dovranno compiere nel rispetto dell'iter evolutivo dell'incarico, ma contiene anche alcuni esempi di provvedimenti del giudice ed istanze del creditore precedente.

Alcune delle formule suggerite sono anche corredate da brevi considerazioni esplicative a commento della casistica cui si rivolgono.

INDICE

PARTE PRIMA

- IL CUSTODE -

<i>Circolare del Tribunale di Venezia n° 3594/20 in materia di custodia giudiziaria</i>	20
formula n° 1 <i>decreto di nomina del custode</i>	25
formula n° 2 <i>dichiarazione di accettazione dell'incarico</i>	27
formula n° 3 <i>prima comunicazione al debitore esecutato</i>	29
formula n° 4 <i>richiesta fondo spese</i>	31
formula n° 5 <i>nota di coordinamento con l'esperto</i>	33
formula n° 6 <i>scheda di controllo regolarità contenuto del fascicolo</i>	34
formula n° 7 <i>richiesta certificati anagrafici</i>	39
formula n° 8 <i>nota informativa per il debitore</i>	41
formula n° 9 <i>verbale di sopralluogo ed immissione in possesso</i>	46
formula n° 10 <i>prima relazione del custode</i>	52
formula n° 11 <i>dichiarazione di precaria detenzione ed impegno al rilascio</i>	56
formula n° 12 <i>verbale delle dichiarazioni rese dal terzo occupante</i>	57
formula n° 13 <i>verbale di immissione in possesso negativo</i>	59
formula n° 14 <i>istanza per autorizzazione all'accesso forzoso</i>	61

formula n° 15 <i>verbale di accesso forzoso</i>	65
formula n° 16 <i>verbale di inventario dei beni relitti</i>	68
formula n° 17 <i>rapporto con istanza per la messa in sicurezza</i>	70
formula n° 18 <i>segnalazione di altre circostanze pregiudizievoli</i>	73
formula n° 19 <i>segnalazione omessa continuità trascrizioni</i>	76
formula n° 20 <i>istanza per autorizzazione all'acquisizione di canoni di locazione</i>	78
formula n° 21 <i>istanza per autorizzazione all'acquisizione di indennità di occupazione</i>	80
formula n° 22 <i>nota per intimazione al versamento dei canoni di locazione</i>	82
formula n° 23 <i>disdetta contratto di locazione</i>	83
formula n° 24 <i>istanza per promuovere procedimento di convalida di sfratto per morosità</i>	85
formula n° 25 <i>istanza per autorizzazione a stipulare contratto di locazione</i>	87
formula n° 26 <i>contratto di locazione immobiliare precario oneroso</i>	88
formula n° 27 <i>contratto di affitto di terreni agricoli</i>	93
formula n° 28 <i>verifica copertura assicurativa sull'immobile</i>	99
formula n° 29 <i>istanza per autorizzazione alla stipula di polizza assicurativa</i>	101
formula n° 30 <i>richiesta visione immobile</i>	102
formula n° 31 <i>istanza di liberazione immobile per canone vile</i>	105
formula n° 32 <i>istanza per liberazione anticipata nei confronti dell'esecutato residente</i>	109
formula n° 33 <i>istanza di liberazione da cose</i>	112

formula n° 34	115
<i>preavviso di soggio al debitore non residente nell'appartamento pignorato</i>	
formula n° 35	116
<i>preavviso di soggio al debitore residente nell'appartamento pignorato</i> <i>- prima versione</i>	
formula n° 36	118
<i>preavviso di soggio al debitore residente nell'appartamento pignorato</i> <i>-seconda versione</i>	
formula n° 37	120
<i>ordine di liberazione analitico previgente</i>	
formula n° 38	127
<i>ordine di liberazione semplificato attuale</i>	
formula n° 39	129
<i>primo accesso del custode per attuazione ordine di liberazione</i>	
formula n° 40	131
<i>richiesta assistenza forza pubblica</i>	
formula n° 41	133
<i>intimazione asporto beni mobili estranei alla procedura</i>	
formula n° 42	134
<i>dichiarazione dell'esecutato circa la sorte dei beni mobili</i>	
formula n° 43	135
<i>dichiarazione dell'aggiudicatario di esonero dall'attuazione</i> <i>dell'ordine di liberazione</i>	
formula n° 44	136
<i>rendiconto trimestrale</i>	
formula n° 45	144
<i>istanza per la sostituzione del custode</i>	
formula n° 46	145
<i>verbale di consegna immobile all'aggiudicatario</i>	
formula n° 47	146
<i>istanza di liquidazione del compenso al custode</i>	
formula n° 48	150
<i>istanza di liquidazione del compenso in caso di estinzione anticipata</i>	
formula n° 49	154
<i>istanza di liquidazione del compenso al custode con attività straordinarie</i>	
formula n° 50	157
<i>rendiconto finale del custode</i>	

PARTE SECONDA

- IL DELEGATO -

<i>ordinanza di vendita con delega ex art. 591bis c.p.c. del Tribunale di Venezia</i>	163
formula n° 51 <i>il rapporto iniziale</i>	182
formula n° 52 <i>il rapporto periodico semestrale</i>	187
formula n° 53 <i>rapporto periodico dopo asta deserta</i>	189
formula n° 54 <i>rapporto periodico dopo aggiudicazione</i>	191
formula n° 55 <i>rapporto periodico dopo decreto di trasferimento</i>	193
formula n° 56 <i>dichiarazione ex art. 164ter disp. att. c.p.c. del creditore</i>	196
formula n° 57 <i>dichiarazione di rinuncia del creditore procedente</i>	198
formula n° 58 <i>avviso ai creditori iscritti</i>	200
formula n° 59 <i>avviso ai comproprietari</i>	203
formula n° 60 <i>richiesta fondo spese e accollo costi pubblicitari</i>	205
formula n° 61 <i>invito ad esercitare opzione IVA</i>	207
formula n° 62 <i>dichiarazione opzione IVA (azienda agricola)</i>	209
formula n° 63 <i>dichiarazione opzione IVA (società)</i>	210
formula n° 64 <i>l'avviso di vendita con modalità sincrona mista</i>	212
formula n° 65 <i>l'avviso di vendita con modalità asincrona</i>	229
formula n° 66 <i>istanza dell'aggiudicatario per liberazione a cura e spese della procedura</i>	246

formula n° 67	248
<i>istanza del delegato al G.E. per la risoluzione di difficoltà insorte</i>	
formula n° 68	251
<i>istanza del delegato al G.E. per integrazione perizia di stima</i>	
formula n° 69	253
<i>ricorso del delegato al G.E. per chiarimenti su perizia</i>	
formula n° 70	256
<i>decreto del G.E. che provvede sull'istanza ex art. 591ter del delegato</i>	
formula n° 71	257
<i>reclamo al G.E. avverso atti del professionista delegato</i>	
formula n° 72	258
<i>reclamo al G.E. avverso decreto risolutivo delle difficoltà rilevate dal delegato</i>	
formula n° 73	260
<i>reclamo al collegio contro l'ordinanza del G.E. che decide sul ricorso avverso il proprio decreto ex art. 591ter c.p.c.</i>	
formula n° 74	262
<i>comunicazione incarico al gestore della vendita telematica</i>	
formula n° 75	263
<i>l'offerta irrevocabile d'acquisto (società)</i>	
formula n° 76	267
<i>l'offerta irrevocabile d'acquisto (persona fisica)</i>	
formula n° 77	270
<i>l'offerta d'acquisto in favore di soggetto minorenni</i>	
CATEGORIE OFFERENTI	272
formula n° 78	281
<i>istanza per autorizzazione al prelievo</i>	
formula n° 79	283
<i>il verbale di aggiudicazione</i>	
formula n° 80	290
<i>verbale di asta deserta</i>	
formula n° 81	291
<i>istanza di proroga dell'incarico</i>	
formula n° 82	294
<i>richiesta di precisazione del credito per il creditore fondiario</i>	
formula n° 83	298
<i>restituzione assegni all'offerente non aggiudicatario</i>	
formula n° 84	298
<i>nota per saldo prezzo</i>	

formula n° 85 <i>nota riepilogativa per saldo prezzo con creditore fondiario</i>	300
formula n° 86 <i>provvedimento di assegnazione</i>	302
formula n° 87 <i>decreto di trasferimento</i>	304
formula n° 88 <i>decreto di trasferimento per persona da nominare</i>	309
formula n° 89 <i>decreto di trasferimento con richiesta applicazione benefici I° casa</i>	313
formula n° 90 <i>decreto di trasferimento con richiesta tassazione prezzo-valore</i>	317
formula n° 91 <i>decreto di trasferimento con richiesta applicazione benefici piccola proprietà contadina</i>	320
formula n° 92 <i>decreto di trasferimento con versamento del saldo prezzo a mezzo erogazione finanziamento</i>	324
formula n° 93 <i>decreto di trasferimento con esclusione beni dalla comunione legale</i>	328
formula n° 94 <i>decreto di trasferimento con liberazione a cura e spese della procedura</i>	332
formula n° 95 <i>attestazione di conformità all'originale rilasciata dal professionista delegato</i>	336
formula n° 96 <i>verbale di ricezione di dichiarazione di nomina del terzo aggiudicatario</i>	337
formula n° 97 <i>richiesta parere creditori circa le nuove condizioni di vendita</i>	339
formula n° 98 <i>nota informativa per il G.E. sulle nuove condizioni di vendita</i>	340
formula n° 99 <i>verbale di ricezione del saldo prezzo</i>	341
formula n° 100 <i>comunicazione all'esperto ex art. 161 terzo comma disp. att. c.p.c.</i>	342
formula n° 101 <i>richiesta benefici fiscali prima casa</i>	343

formula n° 102 <i>richiesta applicazione credito d'imposta</i>	346
formula n° 103 <i>ulteriori dichiarazioni dell'aggiudicatario</i>	347
formula n° 104 <i>istanza per benefici fiscali acquisto terreni</i>	348
formula n° 105 <i>istanza per applicazione tassazione con criterio prezzo-valore</i>	350
formula n° 106 <i>dichiarazione di esclusione beni dalla comunione tra coniugi</i>	351
formula n° 107 <i>segnalazione omesso versamento saldo prezzo</i>	353
formula n° 108 <i>istanza per la dichiarazione di responsabilità dell'aggiudicatario I^a versione (art. 177 disp. att. c.p.c.)</i>	355
formula n° 109 <i>istanza per la dichiarazione di responsabilità dell'aggiudicatario II^a versione (art. 177 disp. att. c.p.c.)</i>	356
formula n° 110 <i>istanza per autorizzazione al prelievo somme per pagamento oneri di cancellazione formalità</i>	358
formula n° 111 <i>istanza per integrazione decreto di trasferimento</i>	360
formula n° 112 <i>istanza di correzione del decreto di trasferimento</i>	362
formula n° 113 <i>decreto di correzione di errore materiale</i>	364
formula n° 114 <i>istanza per liquidazione compenso al delegato da porre a carico della procedura</i>	364
formula n° 115 <i>istanza di liquidazione del compenso al delegato da porre a carico dell'aggiudicatario</i>	369
formula n° 116 <i>istanza per fissazione udienza di riparto</i>	371
formula n° 117 <i>comunicazione all'aggiudicatario di pubblicazione del decreto di trasferimento</i>	373

formula n° 118 <i>delega al riparto</i>	374
formula n° 119 <i>avviso fissazione udienza di riparto</i>	375
formula n° 120 <i>richiesta di precisazione del credito</i>	378
formula n° 121 <i>invito al deposito delle competenze liquidate agli ausiliari del G.E.</i>	380
formula n° 122 <i>invio di pre-progetto di riparto alle parti</i>	381
formula n° 123 <i>progetto di riparto</i>	383
formula n° 124 <i>comunicazione del progetto di riparto alle parti</i>	386
formula n° 125 <i>provvedimento di approvazione del progetto di riparto</i>	388
formula n° 126 <i>provvedimento di mancata approvazione del riparto e rimessione atti al G.E.</i>	390
formula n° 127 <i>rapporto riepilogativo finale</i>	391

Ritengo che un formulario, dedicato specificatamente a quel segmento processuale costituito dai modelli di atti che il custode giudiziario e il professionista delegato alla vendita debbono porre in essere per documentare correttamente l'attività svolta, costituisca uno strumento di lavoro in grado di agevolare ed esemplificare parecchio l'impegno professionale degli operatori coinvolti.

Ogni formula qui rappresentata indica un perimetro di massima all'interno del quale è necessario intervenire per adeguare ed uniformare la ratio della norma di riferimento o la prassi vigente presso ciascun Tribunale in ragione delle peculiari prescrizioni contenute nella *lex specialis* rappresentata dall'ordinanza di delega e dalle ulteriori direttive regolamentari circolarizzate dall'Autorità Giudiziaria locale.

In ogni caso la cronologia delle formule nel loro susseguirsi già fornisce una minima traccia degli step attraverso i quali si sviluppa ed evolve l'attività del custode giudiziario, ausiliario del giudice - figura questa enormemente rivalutata soprattutto nell'ambito dell'esecuzione forzata immobiliare - che ora assurge al livello di una specie di curatore minore e del professionista delegato, che ausiliario non è, ma rappresenta egli stesso una *longa manus* del G.E., al punto di poter assegnare termini e pronunciare provvedimenti, esclusi ovviamente quelli a contenuto giurisdizionale.

Mi auguro che il presente formulario possa rivelarsi di qualche utilità per gli operatori del settore ed offrire nuovi spunti di riflessione in una materia in costante evoluzione e sempre alla ricerca di nuove prassi virtuose, idonee a ridurre ulteriormente i tempi della liquidazione forzata dei beni.



Osvaldo Gasparotti, cancelliere nel Tribunale di Venezia, ha concluso nel 2016 la sua quarantennale carriera giudiziaria in ambito penale, amministrativo e civile.

Quale cultore della materia, per EDICOM FINANCE ha già pubblicato nel 2007 la "Guida alle Esecuzioni Immobiliari Delegate", nel 2009 "Le Vendite Immobiliari Endofallimentari" e per DIGIPRESSBook, nel 2017, "Il Professionista Delegato e Custode nell'espropriazione immobiliare".

MODULO D'ORDINE LIBRI

-da inviare via mail a: osvaldo.gasparotti@gmail.com

COGNOME E NOME:

.....

CITTA':

CAP:

.....

.....

TELEFONO:

E-MAIL:

.....

.....

CODICE FISCALE:

.....

INDIRIZZO DI SPEDIZIONE:

.....

.....

Vogliate inviarmi i seguenti volumi (€ 38,00 cad.):

“Formulario commentato dell'esecuzione immobiliare per il custode giudiziario e il professionista delegato”

quantità copie n° ; prezzo complessivo €

Allego copia bonifico.

La spedizione avverrà a mezzo del servizio postale in piego di libri RACCOMANDATO.

Data

Firma

Il versamento va effettuato in via anticipata mediante disposizione di bonifico sul conto IBAN:

IT 59 A 08356 36281 000000012360 (Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile - Agenzia di San Donà di Piave-Mussetta (VE) intestato a Osvaldo Gasparotti.

HELP DESK: *è possibile attivare un contatto via mail o telefono per suggerimenti, pareri, risoluzione di quesiti urgenti o brevi consulenze riguardanti l'attività di custodia e vendita dei beni nei procedimenti esecutivi immobiliari.*