



## Le prassi dei Tribunali

### I PIGNORAMENTI IMMOBILIARI- dall'iscrizione all'esperimento di vendita

#### *1. La notifica*

Per effettuare un pignoramento immobiliare si deve presentare all'UNEP:

1. atto di pignoramento in originale, unitamente alla/e copia/e da notificare e alla copia ad uso trascrizione.
2. Contestualmente si devono pagare € 30,00.

Dopo che l'ufficiale giudiziario ha notificato il pignoramento immobiliare, si riceverà una pec con l'avviso della disponibilità al ritiro dell'atto. Sarà a questo punto possibile ritirare l'originale dell'atto presso gli sportelli UNEP unitamente alla copia ad uso trascrizione.

Potrà essere restituito un resto o chiesta l'integrazione della somma da pagare.

#### *2. La nota di trascrizione*

Con la copia ad uso trascrizione si deve effettuare la **nota di trascrizione del pignoramento**.

Per fare ciò occorre recarsi presso gli uffici della Conservatoria in Largo Belotti n. 3 e depositare:

- la copia ad uso trascrizione del pignoramento con copia delle cartoline di avvenuta notifica;
- F23 pagato;
- nota di trascrizione del pignoramento;
- file note salvato su chiavetta USB/CD.

**Non c'è un termine perentorio per la trascrizione, tuttavia sarebbe meglio procedere entro un mese dalla notifica del pignoramento.**

La conservatoria di Bergamo impiega circa 10-15 giorni dalla data della richiesta a consegnare il "duplo".

Non viene mandata alcuna comunicazione sulla disponibilità al ritiro e occorre recarsi in Conservatoria personalmente.

#### *3. L'iscrizione a ruolo*

**Entro 15 giorni dal ritiro dell'atto** presso l'UNEP, si deve effettuare l'**iscrizione a ruolo**. Per fare ciò si devono depositare telematicamente:

- nota di iscrizione a ruolo;
- copia conforme del titolo esecutivo;
- copia conforme del precetto;
- copia conforme dell'atto di pignoramento
- attestazione di conformità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento.

#### *4. L'istanza di vendita*

**Non prima di 10 giorni ed entro 45 giorni dalla data in cui è stato notificato il pignoramento, si deve depositare telematicamente l'istanza di vendita e il contributo unificato.**

Entro **60 giorni dal deposito dell'istanza di vendita** si deve depositare il **certificato notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



Entro il medesimo termine - ma con un deposito separato - deve essere depositata anche la [nota di trascrizione](#).

### 5. Fissazione dell'udienza di comparizione delle parti e il decreto di nomina del CTU

Arriverà una pec con la quale il creditore viene avvisato del deposito del decreto di **fissazione dell'udienza di comparizione delle parti e il decreto di nomina del CTU**. Con il decreto verrà fissata anche l'udienza di giuramento del CTU **a cui il creditore non è tenuto a partecipare**.

Tra il deposito dell'istanza di vendita e l'udienza passa circa un mese e mezzo /2 mesi.

**Il decreto di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti e di nomina del CTU deve essere notificato all'esecutato e ai comproprietari almeno 30 giorni prima dell'udienza. Deve essere poi depositata telematicamente la prova dell'avvenuta notifica.**

Il giudice stabilisce altresì il termine entro il quale provvedere al deposito della relazione peritale. Tale termine può essere prorogato. Nella relazione il CTU descrive l'immobile, verifica la regolarità catastale e stabilisce il suo valore, che poi costituirà il prezzo del primo esperimento di vendita.

### 6. Notifica ai creditori intervenuti e comproprietari

**Entro il momento in cui il giudice dispone la vendita, il creditore procedente deve notificare l'avviso dell'avvenuto pignoramento ai creditori iscritti e agli eventuali comproprietari dell'immobile** individuati dalla relazione del CTU e dalla certificazione notarile.

Se non emergono problemi con la perizia, all'udienza il creditore procedente potrà **chiedere la vendita dell'immobile**. Il giudice dispone la vendita e nomina il professionista delegato e, qualora sia necessario, il custode dell'immobile.

### 7. Trasmissione all'istituto di vendita

A questo punto il fascicolo viene trasmesso all'istituto delegato alla vendita, normalmente Associazione Notarile in via Garibaldi n. 3/L, ma da poco è possibile che vengano delegati anche altri professionisti, quindi **bisogna fare attenzione alla sede dell'asta indicata nel bando**.

Da questo momento a quello della fissazione delle aste passano normalmente 2/3 mesi, se è delegata l'Associazione Notarile, meno se è delegato un professionista.

**A seguito dell'ultima riforma, non vengono più fissate coppie di aste (con e senza incanto) ma singole aste senza incanto.**

### 8. Richiesta di pubblicazione del bando

Quando è delegata l'Associazione Notarile, Edicom invia al creditore procedente il bando di vendita e il modulo di **richiesta delle pubblicità degli avvisi di vendita (scaricabile anche sul sito [http://www.tribunale.bergamo.it/doc/modulistica/richiesta\\_publicazione\\_edicom\\_.pdf](http://www.tribunale.bergamo.it/doc/modulistica/richiesta_publicazione_edicom_.pdf))** che va restituito compilato e sottoscritto con allegati:

- gli avvisi di vendita;
- copia dell'ordinanza con cui è stata disposta la vendita;
- la relazione del CTU priva di dati sensibili con le fotografie e le planimetrie con normalmente sono allegate alla stessa.

La pubblicità deve essere effettuata sui siti internet autorizzati dal Ministero della Giustizia, **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**



Associazione Nazionale  
Forense

## ASSOCIAZIONE PROVINCIALE FORENSE

**Se il valore dell'immobile supera € 100.000,00, le pubblicità devono essere ordinate anche sulla stampa locale (Eco di Bergamo).** Diversamente, la pubblicità sulla stampa locale è facoltativa.

I costi delle pubblicità dipendono dal numero di lotti.

Se viene delegato un professionista di solito è quest'ultimo ad occuparsi direttamente delle pubblicazioni, limitandosi a chiedere al creditore precedente i dati di fatturazione e a comunicare la data dell'avvenuta pubblicazione. A volte invece arriva comunque comunicazione de Edicom.

### 9. Le offerte

Le offerte devono essere depositate in busta chiusa presso gli uffici dell'associazione notarile entro **le ore 12 del giorno precedente alla data fissata per l'asta**, allegando un assegno circolare dell'importo del 10% del prezzo offerto. A seguito dell'ultima riforma, è possibile presentare offerte inferiori fino al 25% al prezzo base indicato nel bando.

Se si presenta un'offerta per lotti diversi, si può depositare un'offerta unica allegando però un assegno diverso per ciascun lotto.

Sull'offerta deve essere apposta **una marca da bollo da € 16,00**, a prescindere dal numero di lotti per i quali si presenta l'offerta.

Il **modello per la presentazione delle offerte per le persone fisiche** è il seguente :

<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b> Associazione Notarile Bergamo 302-98 / Professionista delegato Via Garibaldi n.3/L - BERGAMO/ Indirizzo del professionista	
Esecuzione n. _____	R.G.E. _____
Lotto N. _____	
Delegata dal G.E. Dr. _____	
Al Notaio Dr. _____	
<b>OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO PER LA VENDITA SENZA INCANTO CON UDIENZA FISSATA PER _____ ALLE ORE _____</b>	
Il/la sottoscritto/a _____	
nat ____ a _____ ( ____ ) il _____	
residente a _____	
C.A.P. _____ Via _____ n. _____ Tel. _____	
Codice Fiscale _____	
Stato civile: <input type="checkbox"/> Nubile <input type="checkbox"/> Celibe <input type="checkbox"/> Separato/a <input type="checkbox"/> Divorziato/a <input type="checkbox"/> Vedovo/a <input type="checkbox"/> Coniugato/a	
Regime patrimoniale:	
<input type="checkbox"/> Separazione dei beni	
<input type="checkbox"/> Comunione dei beni con _____ nat _ a _____ ( __ )	
il _____ residente a _____ Via _____	
Codice Fiscale _____	
<b>DICHIARA</b>	
che per l'acquisto dell'immobile ivi indicato (LOTTO N. _____ ) offre il prezzo di	
€ _____	
<i>(N.B. si deve specificare se l'offerta è inferiore - fino ad 1/4 - al prezzo base indicato nel bando)</i>	
con pagamento entro 60 giorni dalla data di udienza di vendita.	
- Allega assegno circolare non trasferibile intestato ad "ASSOCIAZIONE NOTARILE BERGAMO 302-98" pari al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, della somma di € _____ emesso dalla Banca _____ n. _____	
- Si impegna, in caso di aggiudicazione, a depositare entro 60 giorni dalla data di udienza di vendita, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 15 % del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare intestato ad "ASSOCIAZIONE NOTARILE BERGAMO 302-98".	
Si allegano: - copia documento d'identità; - copia codice fiscale. (- copia del permesso di soggiorno per cittadini stranieri)	
Bergamo, (data) _____	<b>Firma</b> _____



Associazione Nazionale  
Forense

## ASSOCIAZIONE PROVINCIALE FORENSE

Le **persone giuridiche** devono presentare un'offerta analoga a quella delle persone fisiche, **allegando anche la visura camerale della società** per verificare se chi partecipa all'asta abbia i poteri necessari, ovvero la delibera dell'assemblea con la quale sono stati conferiti tali poteri.

Il modello è il seguente:

<b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b> Associazione Notarile Bergamo 302-98 / Professionista delegato Via Garibaldi n.3/L - BERGAMO/ Indirizzo del professionista	
Esecuzione n. _____ R.G.E. Lotto N. _____ Delegata dal G.E. Dr. _____ Al Notaio Dr. _____	
<b>OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO PER LA VENDITA SENZA INCANTO</b> <b>CON UDIENZA FISSATA PER _____ ALLE ORE _____</b>	
Il/la/ sottoscritto/a/i _____ nat ____ a _____ ( ____ ) il _____ nat ____ a _____ ( ____ ) il _____	
nella qualità di <input type="checkbox"/> Amministratore Unico <input type="checkbox"/> Presidente del Consiglio di Amministrazione <input type="checkbox"/> Coamministratori	
della Società _____ con sede in _____ Via _____ n. _____ iscritta nel Registro delle Imprese di _____ Codice Fiscale _____ P.E.C. _____	
<b>DICHIARA</b>	
che per l'acquisto dell'immobile ivi indicato (LOTTO N. _____) offre il prezzo di € _____ <i>(N.B. si deve specificare se l'offerta è inferiore - fino ad 1/4 - al prezzo base indicato nel bando)</i> con pagamento entro 60 giorni dalla data di udienza di vendita.	
- Allega assegno circolare non trasferibile intestato ad "ASSOCIAZIONE NOTARILE BERGAMO 302-98" pari al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, della somma di € _____ emesso dalla Banca _____ n. _____	
- Si impegna, in caso di aggiudicazione, a depositare entro 60 giorni dalla data di udienza di vendita, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 15 % del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare intestato ad "ASSOCIAZIONE NOTARILE BERGAMO 302-98".	
Si allegano: - copia documento d'identità; - copia codice fiscale; - visura camerale (- eventuale delibera dell'assemblea)	
Bergamo, (data) _____	<b>Firma</b> _____

L'**avvocato** che viene incaricato di presentare un'offerta per il proprio cliente può farlo presentando **un'offerta per persona da nominare** (o in sede di asta o entro 3 giorni dall'assegnazione), oppure facendosi rilasciare dal cliente una procura notarile. In tal caso occorre che all'asta partecipi l'avvocato stesso e non il cliente personalmente.

**Dopo la consegna dell'offerta, sulla busta chiusa verrà apposto un timbro con l'indicazione del giorno e dell'ora del deposito, di cui viene fatta una fotocopia che è consegnata all'offerente che la dovrà portare con sé il giorno dell'asta.**



### 10. Il giorno dell'asta

I giorni delle aste in Associazione Notarile sono il **martedì e giovedì dalle 9.00 alle 15.00**.

Fuori dalla stanza in cui si svolgono gli esperimenti di vendita sono affissi gli elenchi con indicati i numeri di R.G. delle procedure, ordinate in modo che per prime ci siano quelle con l'offerta, seguite da quelle per cui non è stata fatta la pubblicità e da quelle deserte. Su questi elenchi viene indicata la data e l'ora del rinvio per le aste deserte, quelle senza pubblicità o quelle con offerte per cui non siano stati venduti tutti i lotti.

Si possono verificare quattro situazioni differenti.

1) **Sono state presentate delle offerte**. In questo caso, alla presenza del notaio, vengono aperte le buste e gli offerenti vengono chiamati. Occorre presentarsi muniti di documento di identità e i cittadini stranieri devono presentare anche il permesso di soggiorno.

**In caso di una sola offerta** l'aggiudicazione è automatica, salvo che l'offerente decida di non confermarla. Anche in caso di assenza dell'offerente, qualora ci fosse un'unica offerta, l'aggiudicazione è automatica.

**Nel caso di più offerte valide si procede con la gara**: il prezzo base d'asta è quello dell'offerta maggiore e gli offerenti possono effettuare rilanci dell'importo minimo indicato nel bando. Verranno esclusi gli offerenti che non si sono presentati e quelli che abbiano depositato un'offerta non conforme. Tra un'offerta e l'altra non può passare più di un minuto. Quando non vengono più effettuati rilanci, vi è l'aggiudicazione.

### 11. Entro 60 giorni dall'aggiudicazione

L'acquirente dovrà saldare la differenza di prezzo e pagare una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, come anticipo per le spese notarili. Eventuali differenze verranno restituite successivamente. Il notaio designato si occuperà della redazione del decreto di trasferimento e della cancellazione dei gravami.

Una volta che l'aggiudicatario provvede al pagamento integrale del prezzo, verrà notificato a mezzo pec ai creditori il termine entro il quale depositare la nota di precisazione del credito (normalmente 3-4 mesi dal pagamento del totale).

Dopodichè si deve attendere il deposito del **progetto di distribuzione** e la comunicazione della data dell'udienza per formulare delle osservazioni e per la sua approvazione. A seguito dell'approvazione, verranno effettuati i pagamenti al creditore precedente e a quelli intervenuti nella procedura.

2) Se, invece, **non viene fatta la pubblicità**, anche in presenza di offerte non è possibile procedere con l'esperimento di vendita. In questo caso il creditore precedente dovrà chiedere la rifissazione al medesimo prezzo base d'asta, senza riduzione. In assenza del creditore precedente, il notaio rifisserà l'asta d'ufficio, oppure in caso si siano raggiunti i tre esperimenti di vendita, ovvero il numero di vendite inferiore stabilito dal Giudice, verrà rinviata davanti al Giudice della procedura.

A seguito due esperimenti di vendita per i quali non è stata fatta la pubblicità, il fascicolo verrà trasmesso di nuovo al giudice, il quale potrà valutare se proseguire l'esecuzione e ritrasmettere di nuovo il fascicolo al delegato o se invece estinguere la procedura.



Associazione Nazionale  
Forense

## ASSOCIAZIONE PROVINCIALE FORENSE

3) In caso di asta deserta il creditore procedente dovrà chiedere la rifissazione, con riduzione del prezzo base di un quarto e pubblicità da effettuare come da convenzione. In casi di assenza del creditore procedente il notaio procederà d'ufficio alla rifissazione. Il nuovo bando verrà inviato a mezzo pec al creditore procedente perché si occupi delle pubblicità.

Dopo una serie di aste andate deserte, il fascicolo viene inviato al giudice affinché valuti la possibilità di estinguere la procedura o di proseguire con l'esecuzione. Il numero di esperimenti deserti varia a seconda della data della procedura, per via delle numerose riforme che si sono susseguite negli ultimi anni.

4) Qualora venga fatta una sola offerta invalida (ad esempio in cui l'assegno allegato è di importo inferiore al minimo) l'asta a volte viene rifissata al medesimo prezzo base, altre volte con la riduzione di  $\frac{1}{4}$ .

*\*\*Si ringrazia per il contributo la dott.ssa Valentina Carrara e l'avv. Valentina Dolci.*