in collaborazione con

CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER DELEGATI ALLA VENDITA E CUSTODI GIUDIZIARI

L’avviso di vendita

di Avv. Fiorilde Ricioppo

in collaborazione con

CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER DELEGATI ALLA VENDITA E CUSTODI GIUDIZIARI

Nell'avviso occorre riportare:

a. **numero della procedura**;
b. **descrizione sintetica** dell'**immobile**;
c. **valore dell'immobile in vendita** determinato in base alla stima contenuta nella perizia e ai successivi ribassi ex lege;
d. **misura e modalità** di prestazione della cauzione;
e. **Indicazione dello stato occupativo dell'immobile e del custode** (indicazione del nominativo, indirizzo, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica);
f. **forme di pubblicità** dell'**avviso** (su PVP, quotidiani, siti internet, altri complementari mezzi di informazione) e del **termine** (non inferiore a 45 giorni) che deve intercorrere tra la pubblicazione e la scadenza del termine di deposito delle offerte (nella vendita senza incanto);
g. **avvertenza** che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti, devono esse compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo indicato per svolgimento delle operazioni).
h. **avvertenza** che maggiori informazioni, anche in relazione alle generalità del debitore, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse (ex art. 570 cpc)

in collaborazione con

CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER DELEGATI ALLA VENDITA E CUSTODI GIUDIZIARI

Art. 173-quater disp. att. c.p.c:

“l’avviso di cui al terzo comma dell’articolo 591-bis del codice deve contenere l’indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all’articolo 46 del citato testo unico e di cui all’articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all’articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell’avviso con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all’articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47»

in collaborazione con

CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER DELEGATI ALLA VENDITA E CUSTODI GIUDIZIARI

Art. 40 co. 2 L. 28/02/1985 n. 47

Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati **se da essi non risultano**, per dichiarazione dell'alienante, **gli estremi della concessione ad edificare o della licenza edilizia o della concessione rilasciata in sanatoria** ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata copia conforme della relativa domanda, corredata della prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti L'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 2 settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo.

in collaborazione con

CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER DELEGATI ALLA VENDITA E CUSTODI GIUDIZIARI

Art. 40 co. 5 L. 28/02/1985 n. 47

Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché' a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.

CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER DELEGATI ALLA VENDITA E CUSTODI GIUDIZIARI

Art. 46 co.1 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

in collaborazione con

CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER DELEGATI ALLA VENDITA E CUSTODI GIUDIZIARI

Pubblicità dell’avviso

Art. 570 c.p.c. e Art. 490 c.p.c.

in collaborazione con

CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER DELEGATI ALLA VENDITA E CUSTODI GIUDIZIARI

Art. 570 cpc

«Dell'ordine di vendita è dato dal cancelliere, a norma dell'articolo 490, pubblico avviso contenente l'indicazione degli estremi previsti nell'articolo 555 , del valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.»

in collaborazione con

CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER DELEGATI ALLA VENDITA E CUSTODI GIUDIZIARI

Art. 490 cpc

1. Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

2. In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

in collaborazione con

CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER DELEGATI ALLA VENDITA E CUSTODI GIUDIZIARI

Art. 490 cpc

3. Anche su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo il giudice può disporre inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata. Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore.

in collaborazione con

CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER DELEGATI ALLA VENDITA E CUSTODI GIUDIZIARI

Art. 591 ter cpc

Quando, nel corso delle operazioni di vendita, insorgono difficoltà, il professionista delegato può rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto. Le parti e gli interessati possono proporre reclamo avverso il predetto decreto nonché avverso gli atti del professionista delegato con ricorso allo stesso giudice, il quale provvede con ordinanza; il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione. Contro il provvedimento del giudice è ammesso il reclamo ai sensi dell'articolo 669-terdecies.