



LINEE GUIDA

*“LINEE GUIDA
SUL NUOVO PROCESSO
ESECUTIVO”*

A cura della Commissione Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari

CONSIGLIERE DELEGATO

Maria Luisa Campise

CONSIGLIERE CODELEGATO

Felice Ruscetta

COMMISSIONE DI STUDIO

PRESIDENTE

Giorgio Treglia – Commercialista in Bari

SEGRETARIO

Pierluigi Pisani – Commercialista in Cosenza

COMPONENTI

Andrea Biancalani – Commercialista in Prato

Rodolfo Ciccioriccio – Commercialista in Roma

Carlo de Vincenzi – Commercialista in Tivoli

Francesco Giustiniani – Commercialista in Roma

Christian Graziani – Commercialista in Teramo

Piergiorgio Mazza – Commercialista in Torino

Provvidenza Mirabile Aliquò – Commercialista in Barcellona (PG)

Giuseppe Narducci – Commercialista in Campobasso

Fabrizio Ranaldi – Commercialista in Frosinone

Francesca Sagliocco – Commercialista in Aversa (CE)

Daniela Scarpiello – Commercialista in Foggia

Salvatore Toscano – Commercialista in Catania

COMPONENTE ESPERTO

Giulio Nicola Nardo – Professore associato di diritto processuale civile

RICERCATORI FNC

Cristina Bauco

Maria Adele Morelli

INDICE

Premessa

SEZIONE I: Pignoramento immobiliare

1. Deposito della documentazione ipocatastale
2. Nomina dell'esperto e fissazione dell'udienza
3. Determinazione del valore dell'immobile
4. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto
5. Fissazione dell'udienza di vendita
6. Vendita telematica dei beni pignorati
7. Ulteriori modalità di presentazione delle offerte d'acquisto, di prestazione della cauzione e di versamento del prezzo
8. Inefficacia delle offerte d'acquisto
9. Vendita senza incanto in presenza di offerta unica
10. Vendita senza incanto: gara tra gli offerenti in caso di più offerte
11. Vendita senza incanto: provvedimenti relativi alla vendita
12. Inadempienza dell'aggiudicatario: mancato deposito del prezzo
13. Delega delle operazioni di vendita
14. Termine per l'istanza di assegnazione
15. Provvedimento di assegnazione
16. Provvedimento di amministrazione giudiziaria o di incanto in caso di non accoglimento o di mancanza di domande di assegnazione
17. Ricorso al giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà nelle operazioni di vendita
18. Disposizioni transitorie e finali

SEZIONE II: Altre disposizioni

1. Esecuzione su beni del debitore oggetto di vincoli di indisponibilità o donati (art. 2929 bis c.c.)
2. Contenuto dell'atto di precetto
3. Rapporti del processo esecutivo con le procedure di risoluzione della crisi da sovraindebitamento
 - 3.1 Le interconnessioni con l'accordo del debitore
 - 3.2 Le interconnessioni con il piano del consumatore
 - 3.3 Le interconnessioni con la procedura di liquidazione del patrimonio
4. Pubblicità degli avvisi
5. Conversione del pignoramento
6. Termine per presentare l'istanza di vendita o assegnazione
7. Mancata dichiarazione del terzo
8. Iscrizione a ruolo successiva al pignoramento
9. Ricerca telematica dei beni da pignorare
10. Vendita forzata

ALLEGATI

1. Istruzioni Tribunale di Santa Maria Capua Vetere
2. Integrazione/modifica dell'Ordinanza di vendita Tribunale Santa Maria Capua Vetere
3. Istruzioni Tribunale di Torino
4. Istruzioni Tribunale di Vercelli
5. Istruzioni Tribunale di Ivrea
6. Istruzioni Tribunale di Teramo

-
7. Format Ordinanza di vendita Tribunale di Teramo
 8. Format Ordinanza di vendita Tribunale di Cosenza
 9. Format Ordinanza di vendita Tribunale di Roma
 10. Format avviso di vendita Tribunale di Roma

Premessa

Il decreto Legge n. 83 del 2015 (di seguito DL n. 83/2015) recante *“Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell’amministrazione giudiziaria”*, convertito dalla legge n. 132 del 2015 (di seguito L. n. 132/2015), reca significative modifiche al processo esecutivo, innovando sensibilmente le modalità di vendita dei beni immobili. Il provvedimento che verrà commentato in queste pagine si innesta sulla scia degli interventi normativi di modifica al processo civile che a partire dal 2005 il legislatore ha avviato, prima con il Decreto legge n. 35 del 2005 convertito con modificazione dalla legge n. 80 del 2005 e poi con l’intervento correttivo della legge n. 263 del 2005. A questi interventi ha fatto seguito la legge n. 52 del 2006 recante *“Riforma delle esecuzioni mobiliari”* e successivamente la legge n. 69 del 2009.

Ulteriormente, con la legge n. 228 del 2012 (legge di stabilità per il 2013) si è messo mano alla disciplina dell’espropriazione presso terzi e nuove rilevanti modifiche sono state introdotte con il D.L. 132 del 2014, n. 132 convertito dalla L n. 162 del 2014.

Principale oggetto del presente studio sono le previsioni del DL n. 83/2015 dettate in punto di espropriazione immobiliare, le innovazioni sono molteplici e riguardano:

- a) l’obbligo da parte del giudice di delegare le operazioni di vendita dei beni immobili pignorati ai professionisti individuati dalla legge, salvo che il giudice non ritenga rispondente al miglior interesse delle parti la vendita diretta; di conseguenza risultando modificati e ampliati gli adempimenti demandati al delegato;
- b) i criteri di determinazione del valore dell’immobile;
- c) l’introduzione delle modalità telematiche per lo svolgimento della vendita;
- d) la disciplina delle offerte d’acquisto e dell’assegnazione.

V’è da dire, inoltre, che il DL n. 83/2015, per come convertito in legge, contiene ulteriori novità e altri istituti di nuovo conio dalle importanti ricadute pratiche per il futuro. Si tratta:

- a) dell’art. 2929-*bis* introdotto nel codice civile e che consente una forma semplificata di tutela esecutiva al creditore che sia stato pregiudicato da atti di disposizione, a titolo non oneroso, da parte del debitore;

-
- b) della necessità che il precetto contenga l'avvertimento a favore del debitore di avvalersi degli accordi di composizione della crisi o di proporre ai propri creditori un piano del consumatore;
 - c) dell'introduzione del "portale delle vendite pubbliche", che coincide con un'area pubblica del sito del Ministero della Giustizia presso la quale dovrà essere effettuata la pubblicità degli avvisi relativi alla procedura di espropriazione forzata.

L'obiettivo perseguito dal presente documento è quello di costituire uno strumento pratico a favore dei professionisti coinvolti nell'ambito di tali procedure. Il lavoro, pertanto, si struttura in due parti: la prima contiene un commento ragionato delle modifiche intervenute nell'ambito della disciplina; la seconda, strettamente operativa, contiene invece una raccolta di provvedimenti e istruzioni emanati e diffusi da alcuni Tribunali all'indomani dell'entrata in vigore della Riforma.

SEZIONE I

Pignoramento immobiliare

1. Deposito della documentazione ipocatastale - art. 567, comma 2 e 3, c.p.c.

Le modifiche apportate dal DL n. 83/15 hanno determinato il dimezzamento dei termini per il deposito degli allegati all'istanza di vendita per le esecuzioni iniziate a partire del 27 giugno 2015.

Il comma 2, che disciplina la serie di documenti (visure catastali e ipocatastali che possono essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) che il soggetto istante (creditore pignorante o altro creditore intervenuto munito di titolo esecutivo) deve depositare, **stabilisce che il termine per il deposito di tali allegati è di 60 giorni (e non più 120) dal deposito del ricorso con il quale è richiesta la vendita.**

Il comma 3 afferma che il termine stabilito nel comma precedente (60 giorni dal deposito del ricorso) può essere prorogato ma per una sola volta (quando a richiedere la proroga – per giustificati motivi – siano il creditore pignorante o i creditori intervenuti e muniti di titolo o anche l'esecutato) e per al massimo **60 giorni (non più 120)**; inoltre il giudice, se ritiene incompleta la documentazione depositata, può assegnare un ulteriore termine di **60 giorni al massimo (non più 120)** al creditore istante, affinché provveda ad integrare la documentazione. Qualora la proroga non sia richiesta, oppure non sia concessa dal giudice, oppure il creditore non completi la documentazione entro il termine di 60 giorni fissato dal giudice, quest'ultimo dichiara (con ordinanza) l'inefficacia del pignoramento (limitatamente ai beni immobili per i quali ritiene non completa la documentazione depositata).

In tal caso:

-
- il giudice dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento;
 - trova applicazione la disciplina relativa all'inefficacia del pignoramento ed alla cancellazione della trascrizione di cui all'art. 562, secondo comma, c.p.c.;
 - il giudice dichiara l'estinzione del processo esecutivo se non vi sono altri beni pignorati

2. Nomina dell'esperto e fissazione dell'udienza - art. 569 comma 1 c.p.c.

Anche in questo caso le modifiche apportate dal DL n. 83/15 hanno determinato la riduzione dei termini per la nomina del perito estimatore e per la fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori privilegiati non intervenuti (*ex art. 498 c.p.c.*) con riguardo alle esecuzioni iniziate a partire del 27 giugno 2015.

Il giudice nomina l'esperto per la valutazione dell'immobile **entro 15 giorni (e non più 30)** dall'avvenuto deposito dei documenti di cui al comma 2 dell'art. 567 c.p.c. e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori privilegiati non intervenuti (ai sensi dell'art. 498 c.p.c.) **entro novanta giorni** (e non più 120) dalla data del provvedimento. Inoltre l'esperto presta il giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e non più innanzi al giudice. Sembrerebbe, pertanto, che il giuramento viene effettuata contemporaneamente all'accettazione e coincide con la sottoscrizione del relativo verbale.

3. Determinazione del valore dell'immobile - art. 568 c.p.c.

Il novellato art. 568 c.p.c. prevede al primo comma che “ ***Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma***”.

Dunque, con la riforma, il valore dell'immobile non sarà più calcolato in base alle indicazioni dell'art. 15 c.p.c., ma avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto estimatore.

Il secondo comma dell'art. 568 contiene indicazioni circa la determinazione del valore di mercato dell'immobile. Tale norma precisa, infatti, che l'esperto a tal fine tenga conto della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, alla determinazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. L'esperto dovrà altresì precisare tali criteri in maniera distinta con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute.

4. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto – 173-bis Disp. Att. C.p.c.

Strettamente connesso a quanto appena detto è l'aspetto relativo al contenuto della relazione di stima cui è dedicato l'articolo 173-*bis* Disp. Att. C.p.c..

L'esperto ha il compito di riportare i dati e gli elementi di cui sopra nella relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173-*bis* Disp. Att. c.p.c. (come modificato dall'art. 14, comma 1, lett. e), n.1, del DL n. 83/2015, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 132/2015).

Nella relazione di stima di cui all'art. 173-*bis* Disp. Att. c.p.c., a seguito della riforma in esame, l'esperto dovrà effettuare inoltre, in caso di opere abusive, il controllo sulla possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico dell'edilizia) e determinare gli eventuali costi della stessa; altresì l'esperto dovrà verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa di riferimento del condono in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. In ogni caso, l'esperto dovrà verificare la regolarità urbanistica degli immobili(ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L 28 febbraio 1985, n. 47 o ai sensi dell'art. 47 del Testo unico sull'edilizia), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (*ex art. 173-bis*, comma 1, n. 7), Disp. Att. c.p.c.).

Nella relazione di stima, l'esperto dovrà verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (*ex art. 173-bis*, comma 1, n. 8), Disp. Att. c.p.c.)

L'esperto dovrà informare in merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. (*ex art. 173-bis*, comma 1, n. 9), Disp. Att. c.p.c.).

L'esperto è tenuto ad inviare copia della relazione di stima ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni (*ex art. 173-bis*, comma 3, Disp. Att. c.p.c.) prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o mezzo posta ordinaria.

5. Fissazione della vendita - *art. 569 c. 1 e 3 c.p.c.*

Con la riforma anche i termini di cui all'art. 569 c.p.c., comma 3, sono stati ridotti, infatti la disposizione prevede che nel caso in cui il giudice disponga con ordinanza la vendita forzata, fissa un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto (*ex art. 571 c.p.c.*, novellato). Il giudice con la medesima ordinanza stabilisce:

- le modalità con cui deve essere prestata la cauzione;
- se la vendita è fatta in uno o più lotti;
- il prezzo base determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- l'offerta minima (pari al 75% del prezzo base ai sensi dell'art 571 c.p.c. come novellato);
- il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito e fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c..

Inoltre come si esprime il nuovo testo, al comma terzo, penultimo periodo: ***“Quando ricorrono giustificati motivi, il giudice può disporre che il versamento del prezzo avvenga ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 mesi”***. A tal proposito vi è da dire, sin d'ora, che si registra un

atteggiamento di sfavore rispetto all'utilizzo di tale modalità di pagamento da parte dei Tribunali che, all'indomani della riforma, hanno emanato le prime istruzioni relative alle innovazioni introdotte.

Il giudice provvede alla vendita con incanto (ai sensi dell'art. 576 c.p.c.) solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

Pertanto, si abolisce, di fatto, la vendita con incanto, a favore di quella senza incanto, consentendone l'impiego solo in certe situazioni particolari. La modalità di vendita "con incanto" viene praticamente accantonata essendo ritenuta meno efficace della vendita "senza incanto".

I vantaggi della vendita senza incanto sono vari:

- l'aggiudicazione è da subito definitiva, senza dover attendere che nei 10 giorni successivi nessuno proponga offerte in aumento del quinto;
- le buste chiuse contengono offerte irrevocabili e non semplici "domande di partecipazione" come nella vendita con incanto;
- anche nella vendita senza incanto è sempre possibile contare su eventuali rilanci migliorativi, perché in caso di più offerte valide pervenute si apre sempre la gara sull'offerta più alta;
- Inoltre le turbative d'asta ed altri atteggiamenti di disturbo sono certamente scoraggiate nella fase senza incanto.

Va del pari precisato che nei casi in cui il giudice, previo ascolto dei creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alla vendita, egli può saltare la fase della delega e iniziare direttamente quella relativa alle operazioni di vendita. La deroga al percorso ordinario, stando alla formulazione letterale dell'art. 591-bis, comma 2, c.p.c., è consentita in base ad una valutazione discrezionale del giudice dell'esecuzione compiuta al fine di meglio tutelare le parti.

6. Vendita telematica dei beni pignorati - art. 161-ter, comma 2, Disp. Att. c.p.c.

In relazione alle vendite con modalità telematiche il Ministro della Giustizia con proprio decreto stabilisce le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita di beni immobili. E' previsto che all'occorrenza queste regole siano integrate al fine di assicurare un agevole collegamento tra il portale delle vendite pubbliche (istituito dall'art. 13, comma 1, lett. e) e art. 14, comma 1, lett. c, DL n. 83/2015) e il portale dei gestori delle vendite telematiche. La norma entrerà in vigore decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sulla GU delle specifiche tecniche previste dall'art. 161-*quater* Disp. Att. c.p.c.

7. Ulteriori modalità di presentazione delle offerte d'acquisto, di prestazione della cauzione e di versamento del prezzo – art. 173-*quinquies* Disp. Att. c.p.c.

Le più rilevanti modifiche introdotte dal DL n. 83/2015, convertito con modificazioni dalla L n. 132/2015, riguardano la disciplina dell'offerta d'acquisto.

Il novellato art. 173-*quinquies* delle disposizioni di attuazione del codice di rito prevede che *“il giudice con l'ordinanza di vendita di cui all'art. 569, comma 3, c.p.c. può disporre che la presentazione dell'offerta d'acquisto e la prestazione della cauzione”* (ai sensi degli artt. 571, 579, 580 e 584 c.p.c.) *“possano avvenire con sistemi telematici di pagamento ovvero con carte di*

debito, di credito o prepagate o con altri mezzi di pagamento disponibili nei circuiti bancario e postale”.

La prestazione della cauzione è consentita anche ***mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione. Il giudice dell’esecuzione, con l’ordinanza di vendita, individua la categoria professionale alla quale deve appartenere il soggetto che può rilasciare la fideiussione a norma del periodo precedente. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, è stabilito che l’offerente comunichi, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall’art. 571 c.p.c..***

Come si esprime il testo dell’articolo in commento deve trattarsi di fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta. Pertanto, il garante (appartenente alla categoria professionale individuata dal giudice) dovrà procedere al versamento della somma garantita, a semplice richiesta del beneficiario, vale a dire del custode o del professionista delegato a ciò debitamente autorizzati dal giudice, senza possibilità di avanzare alcuna eccezione attinente al rapporto sottostante. Si tratta, in altri termini, di una fideiussione convenuta in deroga all’art. 1945 c.c..

8. Inefficacia delle offerte d’acquisto -art. 571, comma 2, c.p.c.

Il novellato art. 571 c.p.c., che disciplina le offerte d’acquisto, al secondo comma prevede che *l’offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell’art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’ordinanza o se l’offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell’ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.*

Dunque l’offerta è inefficace:

- se presentata oltre il termine stabilito dal giudice dell’esecuzione nell’ordinanza di vendita;
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell’ordinanza;

-
- se l'offerente non presta cauzione, ovvero provvede al versamento in misura inferiore a un decimo rispetto al prezzo offerto.

La più interessante modifica introdotta dalla riforma riguarda l'efficacia dell'offerta d'acquisto: **l'offerta è valida anche se inferiore al valore d'asta di non oltre un quarto.**

A seguito della novità introdotta con la L n. 132/2015, nell'ordinanza di vendita deve essere indicato oltre al **prezzo base**, determinato in base al nuovo 568 c.p.c., anche **l'offerta minima** per la legittima partecipazione all'asta e per l'eventuale aggiudicazione del bene. L'offerente dunque, per essere legittimato alla partecipazione all'asta, può indicare nell'offerta o il prezzo base (prezzo pieno del bene, che permette l'aggiudicazione senza che possa operare alcuno dei meccanismi di salvaguardia previsti dal legislatore) o un valore ad esso superiore, o un importo non inferiore all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base, - nel qual caso l'aggiudicazione non è automatica, essendo previsti dei meccanismi di salvaguardia, quali: il potere del giudice o del professionista delegato di non disporre la vendita –art. 572 c.p.c., comma 3¹, - o di non aggiudicare il bene qualora sia stata presentata un'istanza di assegnazione - art. 572, comma 3 e art. 573 c.p.c. commi 2² e 4³).

9. Vendita senza incanto in presenza di offerta unica - art. 572, comma 2 e 3, c.p.c.

L'art. 572, comma 1, c.p.c. prevede che *sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti ed i creditori iscritti non intervenuti*. Il novellato comma 2, precisa che *se l'offerta è pari o superiore al*

¹ “ *Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588*”.

² “ *Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.*”.

³ “ *Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588*”.

valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. E il comma 3 prevede che : **“se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.”** .

Pertanto, un'unica offerta valida pari o superiore al prezzo base_(100%, e non più, come nel sistema previgente, pari al valore dell'immobile aumentato di un quinto, 120%) assicura sempre l'aggiudicazione del bene posto in vendita.

Nel caso in cui invece vi sia un'offerta inferiore al valore d'asta di non oltre un quarto la stessa è valida ed efficace, ma in tal caso il giudice può non far luogo alla vendita, quando ritiene probabile il conseguimento di un prezzo superiore con una nuova vendita o quando sono state presentate istanze di assegnazione. La *ratio* è facilmente comprensibile, considerato che l'assegnazione ha luogo ad un prezzo almeno pari al prezzo base del bene (100%), quindi superiore a quello offerto, ed è quindi maggiormente soddisfattiva per i creditori.

La novità introdotta con la riforma travolge la regola cardine del sistema previgente, che prevedeva che il prezzo offerto doveva necessariamente essere pari al prezzo fissato nell'ordinanza di vendita (100%).

10. Vendita senza incanto: gara tra gli offerenti in caso di più offerte - art. 573, comma 1 e 2, c.p.c.

L'art. 573 c.p.c. modificato in sede di conversione dalla L n. 132/2015, ha apportato al procedimento esecutivo rilevanti novità in caso di gara tra offerenti per l'individuazione della migliore offerta.

E' utile riportare quanto prevede il testo modificato:

“Se vi sono più offerte il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile

stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto della entità del prezzo; delle cauzioni prestate; delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.”.

Dunque nel caso in cui siano state **presentate più offerte valide**, si procederà **in ogni caso** alla **gara** sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi avrà rilanciato per ultimo.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risulti inferiore al valore dell'immobile determinato nell'ordinanza di vendita e indicato nell'avviso di vendita, non si farà luogo all'aggiudicazione definitiva, se sono state presentate istanze di assegnazione.

Quando la gara non può aver luogo invece per mancanza di adesione degli offerenti e non sono state presentate istanze di assegnazione, si procederà alla vendita a favore del migliore offerente o, nel caso di più offerte di pari valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Tra le novità introdotte dal novellato art. 573 c.p.c. si evidenzia l'indicazione degli elementi di cui tener conto per **l'individuazione della migliore offerta**:

- entità del prezzo;
- cauzioni prestate;
- forme, modi e tempi del pagamento;
- ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

11. Vendita senza incanto: provvedimenti relativi alla vendita - art. 574, comma 1, c.p.c.

Anche l'art. 574, comma 1, c.p.c., finora mai rivisitato, è stato modificato dal DL n. 83/2015. Da una prima lettura, le novità in punto di vendita senza incanto non sembrano in linea con la

filosofia della novella, visto che non contribuiscono alla semplificazione del processo esecutivo e alla conseguente riduzione della sua durata. Probabilmente la norma è stata riformulata per incentivare gli acquisti all'asta in un periodo di crisi, in cui anche l'accesso al mutuo può essere difficilmente ottenibile per la cautela adottata in taluni casi dalle banche.

Il testo prevede quanto segue:

*“Il giudice dell'esecuzione, quando fa luogo alla vendita, dispone con decreto il modo del versamento del prezzo e il termine, dalla comunicazione del decreto, entro il quale il versamento deve farsi, e, quando questo è avvenuto, pronuncia il decreto previsto nell'articolo 586. **Quando l'ordinanza che ha disposto la vendita ha previsto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, col decreto di cui al primo periodo il giudice dell'esecuzione può autorizzare l'aggiudicatario, che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. Il giudice dell'esecuzione individua la categoria professionale alla quale deve appartenere il soggetto che può rilasciare la fideiussione a norma del periodo precedente. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'articolo 587, primo comma, secondo periodo, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile; la fideiussione è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice.***

Si applica anche a questa forma di vendita la disposizione dell'articolo 583 c.p.c..

Se il prezzo non è depositato a norma del decreto di cui al primo comma, il giudice provvede a norma dell'articolo 587 c.p.c.”.

Replicando quanto disposto nell'art. 173-*quinquies* Disp. Att. c.p.c., in ordine alla prestazione della cauzione, trattandosi di vendita a rate, in cui l'effetto traslativo si realizza soltanto in seguito al pagamento dell'ultima rata del prezzo, il giudice può **autorizzare l'aggiudicatario** che ne ha fatto richiesta ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione, anche qui, che sia prestata una **fideiussione** autonoma, irrevocabile e a prima richiesta. E' previsto dalla norma che sarà il giudice dell'esecuzione ad individuare le specifiche categorie professionali alle quali dovrà appartenere il soggetto che potrà rilasciare la specifica garanzia. La fideiussione sarà **rilasciata a favore** della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro 30 giorni dall'adozione del provvedimento che dispone il nuovo incanto, a seguito dell'inadempimento dell'aggiudicatario, nonché a garanzia del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

La fideiussione è **escussa** dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. A causa del nuovo sistema introdotto, appare tuttavia chiaro che, nel caso – tutt'altro che improbabile - d'inadempimento dell'aggiudicatario, la conseguenza evidente sarà il prolungamento della durata della procedura esecutiva, in termini antitetici alla *ratio* della riforma. Del resto, il sistema sembra mirare ad agevolare (anche) soggetti che, all'evidenza, non hanno tendenzialmente merito creditizio.

12. Inadempienza dell'aggiudicatario: mancato deposito del prezzo - art. 587 c. 1 c.p.c.

A seguito dell'introduzione della possibilità, descritta nel paragrafo precedente, che il giudice dell'esecuzione autorizzi il pagamento rateale del prezzo di vendita, è stato di conseguenza modificato il primo comma dell'art. 587 c.p.c., che disciplina il caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente e non versi le singole rate nei termini indicati. In tal caso è previsto infatti che egli

perderà la cauzione data e le rate già versate, a titolo di multa. Il giudice dovrà disporre inoltre un nuovo incanto ed ordinare la liberazione dell'immobile di cui l'aggiudicatario era eventualmente entrato in possesso.

Il riformulato art. 587 c.p.c. così prevede testualmente:

*“Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. **La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio.***

Per il nuovo incanto si procede a norma degli artt. 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza”.

13. Delega delle operazioni di vendita - art. 591-bis c.p.c.

La novità introdotta con le modifiche apportate dalla riforma all'art. 591-bis incide sulla discrezionalità del giudice dell'esecuzione: costui **delega** le operazioni di vendita relative ai beni immobili pignorati a professionisti specificamente individuati dalla legge, ad eccezione del caso in

cui, ***sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti.*** Si introduce, in sostanza, la delega obbligatoria delle operazioni di vendita, salvo eccezioni.

Per quanto attiene ai professionisti cui possono essere delegate le operazioni di vendita è noto che grazie alla riforma intervenuta con DL n. 35/2015, convertito dalla L n. 80/2005, sia l'art. 534-*bis* c.p.c., relativo alle vendite di beni mobili, sia l'art. 591-*bis* c.p.c., in materia di vendite di beni immobili, autorizza (e oggi obbliga) il giudice dell'esecuzione a delegare le operazioni di vendita, oltre che a notai, anche ad avvocati e commercialisti iscritti in appositi elenchi formati secondo le modalità di cui all'art. 179-*ter* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile⁴.

Per quanto riguarda la nostra professione è solo il caso di precisare che, in forza del d.lgs. 28 giugno 2005, n. 139, recante "*Costituzione dell'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, a norma dell'articolo 2 della legge 24 febbraio 2005, n. 34*", l'espletamento di tali attività richiede una specifica competenza tecnica, riconosciuta dalla legge professionale agli iscritti nella sezione A Commercialisti, dell'Albo⁵. Pertanto è a tali soggetti che bisogna riferirsi in merito alla compilazione degli elenchi formati ai sensi dell'art. 179-*ter* Disp. Att. c.p.c..

Con l'ordinanza di vendita⁶, il giudice dell'esecuzione stabilisce anche:

- il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate;
- le modalità della pubblicità;
- Il luogo in cui dovranno essere presentate le offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

⁴Documento Fondazione Aristeia, oggi Fondazione Nazionale Commercialisti, *Le esecuzioni mobiliari e immobiliari: delega ai dottori commercialisti*, documento n. 51/2005, reperibile in fondazionenazionalecommercialisti.it.

⁵L'art. 1, comma 3, lett i) del predetto decreto annovera tra le attività riservata agli iscritti nella sezione A dell'Albo: "*il compimento delle operazioni di vendita di beni mobili e immobili, nonché la formazione del progetto di distribuzione, su delega del giudice dell'esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 3, lett. e), del d.l. n. 35/2005, e con decorrenza dalla data indicata dall'articolo 2, comma 3-quater, del medesimo decreto*".

⁶ Art. 569 c.p.c.

- il luogo in cui si dovrà procedere all'esame delle offerte e all'espletamento della gara tra gli offerenti;

- il luogo dove eventualmente si dovrà svolgere l'incanto.

Per quanto attiene gli adempimenti del professionista delegato, da esplicitarsi nel medesimo provvedimento, il novellato art. 591-bis prevede che costui debba:

- provvedere alla determinazione del **valore** dell'immobile a norma dell'art. 568, comma 1, c.p.c., tenendo anche conto della relazione giurata redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti;...

- provvedere sull'istanza di **assegnazione** di cui agli art. 590 e **591, comma 3**, c.p.c. ;

L'ultimo comma dell'art. 591-bis, infine, prevede che: ***“Il giudice dell'esecuzione, sentito l'interessato, dispone la revoca della delega delle operazioni di vendita, se non sono rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni, salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto dei termini o delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile⁷”***. Quanto sopra al fine di responsabilizzare maggiormente il delegato sulla tempestività degli adempimenti, onde garantire la celerità delle operazioni.

14. Termine per l'istanza di assegnazione - artt. 588 e 589, comma 1, c.p.c.

Il legislatore della riforma ha riscritto in maniera significativa l'istituto dell'assegnazione, col chiaro intento di renderlo meno desueto e di semplificare le condizioni per accedervi.

⁷ Tale previsione appare simmetrica a quella declinata in punto di revoca del curatore dallo stesso d.l. n. 83/2015 nell'ottica della generale sensibilizzazione degli ausiliari del giudice anche al fine della razionalizzazione e speditezza dei procedimenti.

L'assegnazione del bene pignorato presuppone l'infruttuoso esperimento della vendita, pertanto, i creditori possono accedervi solo a seguito di esito negativo della vendita. Il D.L. n. 83/2015 ha tuttavia eliminato ogni riferimento all'incanto, alla mancanza di offerte ed ha anticipato i tempi della proposizione dell'istanza, che viene infatti stabilito **in dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita**, in luogo dei previgenti dieci giorni successivi all'incanto.

Il legislatore della novella stabilisce che l'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista dall'art. 506 c.p.c. (spese di esecuzione e crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'istante) ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Viene eliminato, quindi, ogni riferimento al prezzo di mercato ed al valore di perizia. Con ciò dovrebbe esser stato rimosso il principale ostacolo alla presentazione di istanze di assegnazione.

15. Provvedimento di assegnazione - art. 590 comma 1 c.p.c.⁸

Il D.L. n. 83/2015, anche in questo articolo, ha eliminato ogni riferimento all'incanto, in quanto tale fattispecie è prevista solo se non vi siano domande di assegnazione o, se pur essendo state proposte, tali domande non siano state accolte dal giudice dell'esecuzione. Dal 27 giugno 2015, quindi, l'assegnazione può essere richiesta anche in caso di mancata vendita senza incanto.

Ove il giudice ritenga di accogliere l'istanza di assegnazione deve fissare il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.

⁸ "Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il giudice provvede su di esse fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Avvenuto il versamento, il giudice pronuncia il decreto di trasferimento a norma dell'articolo 586.".

E' da chiedersi cosa accada in presenza di offerte da parte di potenziali acquirenti e di contestuali domande di assegnazione:

- **in caso di unica offerta:** qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- **in caso di pluralità di offerte valide:** ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

Si pone, allora, un problema di *disclosure* che ogni delegato dovrà affrontare con il giudice dell'esecuzione del Tribunale competente per territorio, in quanto si tratta di comprendere se esista l'onere di dover informare gli offerenti della presenza o dell'assenza di una domanda di assegnazione depositata entro il termine di dieci giorni.

16. Provvedimento di amministrazione giudiziaria o di incanto in caso di non accoglimento o di mancanza di domande di assegnazione - art. 591, comma 1, 2 e 3, c.p.c.

Nei casi in cui né la vendita, né l'assegnazione (anche a seguito di non accoglimento da parte del G.E.) abbiano luogo, il giudice dispone l'amministrazione giudiziaria dell'immobile ovvero

l'incanto, a condizione che ritenga che attraverso tale modalità di vendita si possa realizzare un prezzo superiore della metà del valore del bene.

Al giudice è offerta, inoltre, una terza strada: quella di poter modificare le condizioni di vendita e le forme di pubblicità, fissando un prezzo base ribassato fino al limite di un quarto. La nuova norma ha modificato il limite entro cui ribassare il prezzo. Più precisamente, ora il prezzo base può essere ribassato fino al **limite massimo di un quarto**, consentendo quindi al giudice maggiore discrezionalità nella determinazione del ribasso da zero fino al 25%.

Pertanto, in base all'interpretazione sistematica delle norme, il procedimento verrà ripetuto, con la replica delle fasi processuali già descritte e con l'assunzione di tutti i provvedimenti necessari secondo le nuove modalità. Ciò posto, come prevede il nuovo terzo comma dell'art. 591 c.p.c., se anche al secondo tentativo, la vendita non potesse aver luogo per mancanza di offerte e vi siano domande di assegnazione, il giudice potrà disporre l'assegnazione e fissare il termine per il versamento dell'eventuale conguaglio.

17. Ricorso al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà nelle operazioni di vendita - art. 591-ter c.p.c.

L'art. 591-ter c.p.c. disciplina il rapporto tra il giudice dell'esecuzione ed il professionista delegato poiché stabilisce che: *“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'art. 669 terdecies**".*

Questa norma disegna il raccordo tra il giudice dell'esecuzione ed il professionista delegato e il sistema di controllo del giudice sull'attività delegata.

Il delegato ha la possibilità di proporre un'istanza al giudice per la risoluzione delle "difficoltà" sia di fatto (attinenti allo svolgimento delle operazioni) sia di diritto (attinenti all'interpretazione della norma processuale da applicare nel caso concreto) sorte nel corso della procedura.

Tuttavia egli non è obbligato a rivolgersi al giudice ogniqualvolta sorga una difficoltà, potendo decidere di risolverla autonomamente e rimettendo alle parti l'onere di investire eventualmente il giudice della questione con un reclamo avverso il suo atto.

La decisione sull'istanza del delegato è adottata dal giudice con decreto, senza necessità di disporre la convocazione delle parti, essendo il contraddittorio rinviato alla eventuale fase del reclamo. Esso è vincolante per il delegato che non può discostarsene.

L'art. 591- *ter* c.p.c. delinea, tuttavia, anche un sistema di controllo a favore delle parti. La norma prevede che contro il decreto che decide sull'istanza del delegato ma anche contro ogni suo atto è proponibile reclamo allo stesso giudice dell'esecuzione.

Legittimate a proporre il reclamo sono tutte le parti della procedura che abbiano interesse a contestare l'atto o il provvedimento reclamato. Di regola il reclamo non sospende le operazioni di vendita "*salvo che il giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione*" e può essere introdotto senza limiti temporali.

La giurisprudenza di merito (Trib. Roma, ord. 18 dicembre 2000) infatti, ritiene già da tempo che il reclamo *ex art. 591-ter* presenti analogie con quello di cui all'art. 168 Disp. Att. c.p.c.: il reclamo ,

dunque, non sospende le operazioni di vendita salvo diversa disposizione del medesimo giudice dell'esecuzione.

L'art. 591-ter c.p.c. non prevede alcun termine per la proposizione del reclamo che può, quindi, essere proposto fino alla emissione del provvedimento conclusivo della fase procedimentale del quale l'atto impugnato fa parte. Il giudice dell'esecuzione sul reclamo dispone la comparizione delle parti e provvede con ordinanza reclamabile ai sensi dell'art. 669-terdecies c.p.c..

18. Disposizioni Transitorie e finali - art. 23, comma 9, D.L. 83 del 2015

Per quanto attiene l'applicazione della nuova disciplina, la norma di riferimento è l'art. 23, comma 9, del DL n. 83/2015, come modificata dalla legge di conversione, che testualmente stabilisce: *Quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita.*

L'interpretazione più coerente sembrerebbe quella che limita l'applicazione della nuova disciplina alle sole nuove vendite disposte dal giudice con ordinanza ex art. 569 c.p.c.. Ciò in quanto il professionista delegato *provvede* alle operazioni di vendita sulla base di quanto già disposto dal giudice nell'ordinanza e non *dispone* la vendita.

E' pur vero che la legge di conversione ha aggiunto (accanto al provvedimento con cui) "il giudice dispone" quello del "professionista delegato".

La formulazione poco chiara della disposizione transitoria, ha consentito un'ulteriore interpretazione, per cui il professionista delegato potrebbe applicare le nuove norme nel caso in

cui l'ordinanza del giudice sia antecedente all'entrata in vigore delle nuove disposizioni ed egli si trovi nella situazione di dover esperire il primo tentativo di vendita.

Appare difficilmente confutabile, stando sempre alla lettera della disposizione in esame, che nel caso in cui sia stato effettuato un primo tentativo di vendita in epoca anteriore all'entrata in vigore della nuova disciplina, la disciplina applicabile non sia quella previgente.

SEZIONE II

Altre disposizioni

1. Esecuzione su beni del debitore oggetto di vincoli di indisponibilità o donati (art. 2929-bis c.c.)

Il D.L. 83/2015 ha introdotto nel nostro ordinamento l'art. 2929-bis c.c. rubricato "*Espropriazione di beni oggetto di vincoli di indisponibilità o di alienazione a titolo gratuito*"⁹.

La norma in questione è diretta a rafforzare, quando ricorrano determinati presupposti, la tutela del creditore in caso di atti di disposizione patrimoniale del debitore che possano apparire lesivi e in frode alle sue ragioni¹⁰.

Infatti, l'art. 2929-bis c.c. stabilisce che il creditore può sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili o mobili registrati che il proprio debitore abbia vincolato o trasferito a titolo gratuito, qualora la trascrizione del pignoramento avvenga entro un anno dalla trascrizione dell'atto pregiudizievole ed il credito sia anteriore al trasferimento del bene medesimo. Tra gli atti presi in considerazione ai fini dell'esecuzione ex art. 2929-bis c.c. - considerato il tenore letterale della

⁹ *Il creditore che sia pregiudicato da un atto del debitore, di costituzione di vincolo di indisponibilità o di alienazione, che ha per oggetto beni immobili o mobili iscritti in pubblici registri, compiuto a titolo gratuito successivamente al sorgere del credito, può procedere, munito di titolo esecutivo, a esecuzione forzata, ancorché non abbia preventivamente ottenuto sentenza dichiarativa di inefficacia, se trascrive il pignoramento nel termine di un anno dalla data in cui l'atto è stato trascritto. La disposizione di cui al presente comma si applica anche al creditore anteriore che, entro un anno dalla trascrizione dell'atto pregiudizievole, interviene nell'esecuzione da altri promossa.*

Quando il pregiudizio deriva da un atto di alienazione, il creditore promuove l'azione esecutiva nelle forme dell'espropriazione contro il terzo proprietario.

Il debitore, il terzo assoggettato a espropriazione e ogni altro interessato alla conservazione del vincolo possono proporre le opposizioni all'esecuzione di cui al titolo V del libro III del codice di procedura civile quando contestano la sussistenza dei presupposti di cui al primo comma, nonché la conoscenza da parte del debitore del pregiudizio che l'atto arrecava alle ragioni del creditore.

¹⁰ Si tratta di un aspetto particolarmente sentito tra la giurisprudenza, anche penale, con riferimento all'abuso degli istituti di segregazione patrimoniale; in termini anche Cass., Sez. II pen., 25 marzo- 16 aprile 2015, n. 15804, in *Rivista del Notariato*, vol. LXIX, 2015, Giuffrè editore, pag.664; sugli aspetti fiscali si veda anche Cass. Civ., Sez. VI, ord.12 marzo 2015, n. 5028 e Cass. Civ., Sez VI, 23 giugno 2015, n. 13004 in *ilcaso.it*.

norma, che testualmente si riferisce ad “*atti di alienazione a titolo gratuito*” – rientrano sia le disposizioni a titolo gratuito (donazioni, fondo patrimoniale, *trust*, atti di costituzione di vincoli di indisponibilità *ex art. 2645-ter c.c.*, atti di costituzione di un patrimonio separato, etc.), sia il c.d. *negotium mixtum cum donatione*, relativamente alla parte in cui l’atto può ritenersi a titolo gratuito, sia le liberalità indirette aventi ad oggetto beni immobili o mobili registrati sia le c.d. vendite simulate, vale a dire gli atti di trasferimento nei quali è indicato il versamento di un prezzo irrisorio o il versamento di un prezzo che, in realtà, non è avvenuto.

Per contro, non essendo atti riconducibili alle fattispecie connotate dalla gratuità, dovrebbero essere esclusi dall’ambito di applicazione dell’art. 2929-*bis* c.c. gli atti di disposizione patrimoniale contenuti all’interno di provvedimenti e/o accordi di separazione personale dei coniugi o di divorzio, in quanto consistenti in atti a contenuto prettamente economico ed oneroso.

La portata innovativa della disposizione introdotta dal D.L. n. 83/2015 si sostanzia nel fatto che il creditore ha la possibilità di dare direttamente inizio all’azione esecutiva individuale sui beni del proprio debitore, senza dover esperire l’azione revocatoria ordinaria *ex art. 2901 c.c.* che, come noto, è diretta alla declaratoria d’inefficacia dell’atto posto in essere dal debitore in favore del terzo e che deve essere sempre seguita dall’azione esecutiva. L’esecuzione *ex art. 2929-bis*, infatti, si fonda sulla sola sussistenza del titolo esecutivo, come normalmente avviene, e della trascrizione del pignoramento entro un anno dal compimento dell’atto pregiudizievole.

La circostanza poi che il primo comma dell’art. 2929-*bis* individui la tipologia degli atti, il fine degli atti e la qualificazione del credito rileverà soltanto in sede di opposizione ai sensi dell’art. 615 e ss. c.p.c..

Ne consegue che spetterà solo al debitore nel giudizio di opposizione dimostrare che non ricorrano le condizioni specificate nell’art. 2929-*bis* c.c., ossia:

-
- l'esistenza di un credito e sua anteriorità rispetto al vincolo di indisponibilità o all'atto di alienazione del bene;
 - il trasferimento del bene a titolo gratuito avente ad oggetto un bene immobile o un bene mobile registrato ovvero gli atti di costituzione di un vincolo di indisponibilità a titolo gratuito;
 - il pregiudizio che l'atto arreca alle ragioni creditorie del creditore esecutante (*periculum damni*);
 - la conoscenza da parte del debitore del pregiudizio che l'atto arrecava alle ragioni del creditore (*consilium fraudis*)¹¹.

La richiamata norma, quindi, facilita la possibilità di recupero coattivo del credito, con considerevole vantaggio anche sui tempi dell'esecuzione. Infatti, prima dell'entrata in vigore dell'art. 2929-*bis* c.c., come detto, per procedere all'esecuzione rispetto alla medesima tipologia di beni era necessario esperire un'ordinaria azione revocatoria, dimostrandone i relativi presupposti e solo in caso di esito positivo del relativo giudizio, procedere con l'esecuzione. Grazie all'art. 2929-*bis*, invece, il creditore non è tenuto a dimostrare alcunché.

Conseguentemente, nel caso di atto costitutivo di un mero vincolo di indisponibilità, si seguiranno le regole previste per l'esecuzione contro il debitore, non trasferendosi in questi casi il bene; mentre si seguiranno le regole previste per l'espropriazione contro il terzo proprietario nelle ipotesi di donazioni, liberalità indirette e vendite simulate.

Il debitore, il terzo assoggettato all'espropriazione e ogni altro interessato alla conservazione del vincolo di indisponibilità possono resistere per il tramite dell'opposizione all'esecuzione ex art. 615, provando che l'atto di disposizione non è stato compiuto in frode ai creditori, né ha leso le

¹¹L'azione ex art. 2929-*bis* condivide con l'azione di revocatoria ordinaria gli stessi presupposti (esistenza di un credito anteriore, atto di disposizione, pericolo di danno alle ragioni creditorie, *consilium fraudis*). Differentemente dalla norma in commento, l'art. 2901 c.c. stabilisce che il creditore debba provare *ex ante* il ricorrere di tali presupposti ai fini della declaratoria d'inefficacia nei suoi confronti degli atti lesivi delle sue ragioni.

ragioni del creditore, che non si tratta di un atto a titolo gratuito e che è assente il *periculum damni* e il *consilium fraudis*.

Giova, infine, segnalare come l'art. 2929-*bis* c.c. si applica anche al creditore anteriore che, entro un anno dalla trascrizione dell'atto pregiudizievole, interviene nell'esecuzione iniziata da altri.

Per concludere, l'art. 2929-*bis* c.c., mentre ribadisce il principio di tutela del credito di cui all'art. 2740 c.c., si pone come norma deflattiva del contenzioso giudiziario, muovendosi nell'ottica di tutte le ultime riforme poste in essere dal legislatore e che hanno ad oggetto il tema della giustizia e del processo.

2. Contenuto dell'atto di precetto – art. 480, comma 2, c.p.c.

Il DL n. 83/2015, convertito con modificazioni dalla L. n. 132/2015, ha modificato il testo dell'art. 480, comma 2, attraverso la previsione di un ulteriore avvertimento contenuto nell'atto di precetto.

Dal 21 agosto 2015, infatti, l'atto di precetto dovrà contenere ***“l'avvertimento che il debitore può, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice, porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento concludendo con i creditori un accordo di composizione della crisi o proponendo agli stessi un piano del consumatore.”***

La nuova disposizione impone, quindi, al creditore di rendere edotto il debitore circa la facoltà di evitare l'avvio della esecuzione forzata ovvero di impedirne la prosecuzione avvalendosi delle modalità alternative di soluzione della crisi previste dalla legge 27 gennaio 2012, n. 3.

Tale nuova previsione sembrerebbe avere, oltre che una finalità informativa, anche l'obiettivo di favorire l'adozione di tali procedure alternative di composizione della crisi, finora poco utilizzate. Il legislatore, infatti, prevedendo che l'informazione venga resa con l'atto di precetto, ovvero precedentemente all'esecuzione forzata, consente all'interessato la tempestiva proposizione di un ricorso per la composizione della crisi al fine di impedire l'avvio o la conclusione di una esecuzione individuale.

L'avvertimento in oggetto ha una finalità esclusivamente informativa e, per tale ragione, una volta inserito nel precetto, il creditore può iniziare l'esecuzione forzata senza dover attendere l'esito dei procedimenti per la soluzione della crisi di cui il debitore si sia nel frattempo avvalso.

Il debitore, una volta reso edotto delle facoltà previste dalla legge, deve tempestivamente esercitarle al fine di conseguire gli effetti sospensivi che sono ricollegati alla sua eventuale iniziativa.

Considerato che il mancato avviso non incide sugli effetti e sulla funzione del precetto, è da escludersi che il debitore possa impugnarlo per questa omissione che ha una valenza meramente formale.

Il debitore potrebbe però impugnare l'atto di precetto carente dell'avvertimento di cui all'art. 480, comma 2, c.p.c. a condizione che egli dimostri che la mancata formulazione dell'avvertimento non gli abbia consentito di avvalersi tempestivamente delle soluzioni alternative di composizione delle crisi e, nel contempo prospetti come il ricorso ai procedimenti di cui alla L 3/2012 avrebbe potuto scongiurare l'inizio del processo esecutivo ovvero avrebbe potuto impedirne la prosecuzione.

3. Rapporti del processo esecutivo con le procedure di risoluzione della crisi da sovraindebitamento

L'andamento del processo esecutivo può essere variamente influenzato dall'eventuale svolgimento di procedure di risoluzione della crisi da sovraindebitamento di cui alla L n. 3/12, con effetti parzialmente diversificati a seconda della specifica procedura di risoluzione della crisi di cui si discorre¹².

3.1 Le interconnessioni con l'accordo del debitore

Nell'ambito della procedura di accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento (di seguito anche accordo del debitore), le eventuali relazioni col processo esecutivo possono essere sintetizzate come segue.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, L n. 3/12, il giudice, se la proposta di accordo del debitore soddisfa i presupposti previsti, fissa un'udienza con decreto.

Il suddetto decreto deve prevedere – tra l'altro – che, dal momento della sua emanazione, non possano essere iniziate o proseguite azioni esecutive sul patrimonio del debitore proponente l'accordo.

Dette **azioni** si intendono, quindi, **sospese**. Pertanto, ai sensi dell'art. 626 c.p.c., **finché dura la sospensione, nessun atto del processo esecutivo può essere compiuto** e gli atti eventualmente posti in essere sono nulli.

Sul piano pratico, il collegamento tra la procedura di accordo del debitore e il processo esecutivo sarà garantito dal debitore stesso, il quale alla prima udienza utile, se fissata, o, in difetto, tramite apposita istanza al giudice dell'esecuzione, farà valere l'intervenuta sospensione, essendo suo interesse operare celermente in tal senso.

¹² Sulla crisi da sovraindebitamento si rinvia al documento del CNDCEC "Linee guida sulla crisi da sovraindebitamento", di Luglio 2015, reperibile su cncdec.it.

Tuttavia, il professionista delegato per la vendita potrebbe venire a conoscenza del decreto anche a prescindere dall'iniziativa del debitore, tramite le forme di pubblicità del decreto stabilite dal giudice o tramite la pubblicazione del decreto stesso nel registro delle imprese, se il debitore svolge attività d'impresa.

In tali casi, si ritiene che il professionista delegato alle operazioni di vendita debba comunque astenersi dal compiere atti del processo esecutivo (i quali, ove compiuti, sarebbero nulli) e rivolgersi al giudice dell'esecuzione *ex art. 591 ter c.p.c.* perché questi assuma gli opportuni provvedimenti.

Una volta cessata la sospensione, si ritiene applicabile, in via analogica, l'art. 627 c.p.c., per cui il processo andrebbe riassunto dai creditori nel termine perentorio stabilito dal giudice dell'esecuzione, con decorrenza dal momento in cui è cessata la causa di sospensione, ovvero, in mancanza di termine giudiziale, nel termine perentorio di sei mesi, sempre decorrenti dalla cessazione della causa di sospensione.

Il momento in cui cessa la sospensione e a partire dal quale decorre il termine giudiziale o legale di cui all'art. 627 c.p.c. per la riassunzione, è da individuare nel giorno in cui diviene definitivo il provvedimento giudiziale che rigetta la proposta di accordo del debitore.

La sospensione cessa, in senso stretto, anche con l'omologazione dell'accordo del debitore. In tal caso, però, l'accordo diviene vincolante per i creditori con causa o titolo anteriori al momento in cui è stata eseguita la pubblicità del decreto (cfr. art. 12 comma 3 L n. 3/12). Ne segue che detti creditori non saranno legittimati a riassumere i processi esecutivi eventualmente già intrapresi e che, qualora la riassunzione sia comunque eseguita, il debitore sarà legittimato a interporre opposizione all'esecuzione *ex art. 615 codice di procedura civile*.

Quanto ai creditori con causa e titolo posteriori alla pubblicità, per essi i beni e i diritti oggetto dell'accordo dovranno ritenersi impignorabili, secondo quanto stabilito dall'art. 12, comma 3,

citato, con conseguente possibilità del debitore di contrastare eventuali azioni esecutive su detti beni o diritti sempre servendosi dell'azione di cui all'art. 615 codice di procedura civile.

3.2 Le interconnessioni con il piano del consumatore

A differenza dell'accordo del debitore, il piano del consumatore, in linea di principio, non dovrebbe incidere sui processi esecutivi in corso, almeno fino alla sua omologazione.

La disciplina, infatti, che lo riguarda non prevede alcuna sospensione automatica delle azioni esecutive in corso quale contenuto del decreto che fissa l'udienza per la verifica in ordine alla sussistenza requisiti di cui all'art. 12-*bis*, comma 3, L n. 3/12.

Nondimeno, il comma 2 del menzionato art. 12-*bis* contempla la possibilità che il decreto sospenda i processi esecutivi la cui prosecuzione potrebbe pregiudicare la fattibilità del piano.

In ordine alle conseguenze di detta sospensione e all'applicabilità analogica dell'art. 627 c.p.c. all'eventuale successiva riassunzione, si rimanda a quanto detto per l'accordo del debitore, con la precisazione che il professionista delegato alla vendita non potrà venire a conoscenza del decreto che sospende il processo esecutivo tramite una qualche forma di pubblicità, poiché il decreto di fissazione d'udienza relativo alla proposta di piano del consumatore – a differenza di quella di accordo del debitore – non è sottoposta dalla legge ad alcun adempimento pubblicitario.

Non si può escludere a priori, tuttavia, che il professionista delegato possa altrimenti venire a conoscenza della sospensione. Anche per questo caso, si suggerisce di ricorrere al giudice dell'esecuzione *ex art. 591-ter* del codice di procedura civile.

La sospensione eventualmente disposta dal giudice cui è sottoposta la proposta di piano con riferimento a singoli processi esecutivi cessa laddove divenga definitivo il provvedimento che rigetta detta proposta.

La sospensione cessa, in senso stretto, anche con l'omologazione del piano del consumatore.

Tuttavia, dalla data dell'omologazione del piano i creditori con causa o titolo anteriore non possono iniziare o proseguire azioni esecutive individuali. Inoltre, il piano del consumatore omologato è vincolante per tali creditori.

Quanto ai creditori con causa e titolo posteriori all'omologa, gli stessi non possono agire esecutivamente sui beni e i diritti oggetto del piano (cfr. art. 12-ter L n. 3/12).

3.3 Le interconnessioni con la procedura di liquidazione del patrimonio

Con il decreto che dichiara aperta la procedura di liquidazione del patrimonio, il giudice dispone la **sospensione delle azioni esecutive**, sotto pena di nullità degli atti compiuti dopo l'emissione di detto decreto.

Inoltre, lo stesso decreto inibisce anche l'introduzione di nuove azioni esecutive sul patrimonio del debitore.

Qualora nel patrimonio da liquidare rientrino beni immobili o mobili registrati, il decreto è soggetto a trascrizione nei relativi registri.

Il decreto è, altresì, soggetto a pubblicità nelle forme previste dal giudice in seno al medesimo, nonché sottoposto ad annotazione nel registro delle imprese, ove il debitore sia un imprenditore individuale o una società.

Riguardo al comportamento da tenersi da parte del professionista delegato alla vendita non appena apprenda dell'emissione del decreto, si rimanda a quanto detto nel paragrafo riguardante l'accordo del debitore.

I beni e i diritti sopravvenuti entro quattro anni dall'apertura della procedura di liquidazione sono acquisiti alla medesima.

I creditori con causa e titolo posteriori al momento del compimento della pubblicità prevista per il decreto di apertura della liquidazione non possono agire esecutivamente sui beni e i diritti che sono assoggettati alla medesima procedura.

4. Pubblicità degli avvisi - art. 490, comma 1 e 3, c.p.c.

L'art. 490 c.p.c., che disciplina il regime della pubblicità degli avvisi, a seguito delle modifiche apportate dalla L n. 132 del 6 agosto 2015 prevede che ***“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”.***

Con tale nuova disciplina si stabilisce, per tutti gli atti esecutivi, un’unica forma di pubblicità obbligatoria costituita non più dall’affissione all’albo dell’ufficio giudiziario competente per l’esecuzione, ma dalla pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un’area pubblica denominata *“portale delle vendite pubbliche”*.

Il secondo comma dell’art. 490 c.p.c., per i beni mobili registrati di valore superiore a 25.000 euro e per i beni immobili, prevede, quale ulteriore forma di pubblicità obbligatoria, la pubblicazione dell’avviso di vendita, dell’ordinanza del giudice e della relazione di stima in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine previsto per la presentazione delle offerte o della data dell’incanto.

Il terzo comma dell’art. 490 c.p.c. prevede una forma di pubblicità **facoltativa** costituita dall’inserimento dell’avviso di vendita sui quotidiani di informazione locali con maggiore diffusione nella zona interessata o, quando ritenuto opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o, in

alternativa, dalla divulgazione con forme di pubblicità commerciale. Tale forma di pubblicità può essere disposta dal giudice, d'ufficio, o su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo e deve essere effettuata almeno quarantacinque giorni prima del termine previsto per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

In base a quanto disposto dall'art. 23, comma 2, del DL n. 83/2015, le disposizioni di cui al primo comma dell'articolo in commento, saranno applicabili decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161-*quater* Disp. Att. c.p.c. che disciplina le *“modalità di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche”*.

L'onere della pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche è a carico del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo. Tale pubblicazione deve avvenire secondo le specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, e rese disponibili mediante pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche. Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall'articolo 18-*bis* del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Ogni interessato può fare richiesta e registrarsi mediante un'apposita procedura disciplinata dalle specifiche tecniche di cui sopra. Il portale delle vendite pubbliche invierà all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata degli interessati un avviso contenente le informazioni relative alle vendite di cui è stata effettuata la pubblicità. Il portale delle vendite pubbliche provvede all'archiviazione e alla gestione dei dati relativi alle vendite in esso pubblicate.

Pertanto, il nuovo sistema degli adempimenti pubblicitari regolato dal riformulato comma 1 dell'art. 490 c.p.c., in base a quanto previsto dall'art. 23, comma 2, del DL n. 83/2015, sarà

applicabile decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161-*quater* Disp. Att. c.p.c. Al contrario, il comma 9 dello stesso art. 23 del DL n. 83/2015 dispone l'immediata operatività dell'art. 490, comma 3, c.p.c. anche alle procedure esecutive in corso alla data di entrata in vigore del decreto.

E' possibile affermare che per ciascuna vendita il regime di pubblicità è stabilito dall'ordinanza del giudice dell'esecuzione. Per tale ragione, ai procedimenti che si basano su ordinanze già emesse al momento dell'entrata in vigore del DL n. 83/2015 è applicabile il regime di pubblicità previsto nell'ordinanza emanata in conformità alla precedente formulazione dell'art. 490 c.p.c. (che prevedeva l'obbligatorietà della pubblicità sui quotidiani).

Al contrario, le ordinanze emesse a partire dal 27 giugno 2015 dovrebbero recare gli adempimenti pubblicitari conformi al disposto dell'art. 490, comma 3, c.p.c. nella nuova formulazione con conseguente facoltatività della pubblicità sui quotidiani.

Nel sistema "a regime", con la piena operatività del regime delineato dall'art. 490 c.p.c. in cui la pubblicazione sui quotidiani o la pubblicità commerciale diventano modalità facoltative di pubblicità, sarà il giudice dell'esecuzione a prescriberne il compimento nell'ordinanza a pena di illegittimità della eventuale successiva aggiudicazione.

5. Conversione del pignoramento – art. 495, comma 4 e comma 6, c.p.c.

La formulazione dell'art. 495, comma 4, c.p.c., antecedente alle modifiche introdotte dalla riforma del 2015, riconosceva al giudice dell'esecuzione la possibilità di concedere la rateizzazione del

versamento della somma determinata per la conversione del pignoramento nel solo ambito della espropriazione immobiliare e, comunque, nel limite di diciotto mesi.

Con il decreto DL n. 83/2015, convertito con modificazioni dalla L n. 132/2015, il comma quarto dell'art. 495 c.p.c. è stato riformulato riconoscendo il beneficio della rateizzazione anche nell'ipotesi in cui **“le cose pignorate siano costituite da beni mobili”** e prevedendo che la rateizzazione possa avere una durata massima di trentasei mesi. La rateizzazione è concessa dal giudice dell'esecuzione a seguito della valutazione delle caratteristiche oggettive del credito e soggettive del debitore e dell'entità della somma da corrispondere ovvero al fatto che il debitore abbia difficoltà concrete di sostenere una spesa ingente in un'unica soluzione.

Tali novità hanno lo scopo di agevolare l'accesso alla conversione del pignoramento attraverso il raddoppio dei tempi di rateizzazione e con la previsione della sua applicazione estesa a qualunque forma di espropriazione consentendo, inoltre, una celere soddisfazione del diritto del creditore attraverso l'eliminazione della fase di liquidazione del compendio pignorato.

A tal fine, l'ultimo periodo del comma quarto dell'art. 495 c.p.c. stabilisce che **“ogni sei mesi il giudice provvede, a norma dell'art. 510, al pagamento al creditore pignorante o alla distribuzione tra i creditori delle somme versate dal debitore”**. Il comma sesto dell'art. 495 c.p.c., prevede infine che **“con l'ordinanza che ammette la sostituzione il giudice, quando le cose pignorate siano costituite da beni immobili o cose mobili, dispone che le cose pignorate siano liberate dal pignoramento con il versamento dell'intera somma”**.

Il sistema prevede, quindi, che dal momento del deposito integrale delle somme indicate nell'ordinanza di conversione vengono meno tutti gli effetti che il vincolo pignoratorio ha imposto sul bene pignorato.

6. Termine per presentare l'istanza di vendita o assegnazione – art. 497, comma 1, c.p.c. e art. 501 c.p.c.

L'art. 497 c.p.c. prevede che *“il pignoramento perde efficacia quando dal suo compimento sono trascorsi **quarantacinque giorni** senza che sia stata richiesta l'assegnazione o la vendita.”*

Il DL n. 83/2015, convertito con modificazioni dalla L. n. 132/2015, ha ridotto il termine entro il quale deve essere chiesta la vendita o l'assegnazione da *“novanta giorni”* a *“quarantacinque giorni”*. Decorso tale termine, il pignoramento diviene inefficace.

7. Mancata dichiarazione del terzo - art. 548 e c.p.c.

Nel modello processuale vigente sino alla riforma del 2012, perfezionata con la successiva riforma del 2014, nell'ambito dell'espropriazione presso terzi, il creditore poteva limitarsi ad una generica indicazione delle cose e dei crediti da sottoporre ad esecuzione, poiché l'oggetto del pignoramento era destinato ad acquisire certezza attraverso la dichiarazione positiva del terzo pignorato oppure mediante l'accertamento dell'esistenza del suo obbligo, attraverso l'istaurazione di un ordinario giudizio di cognizione.

La riforma del 2012, modificando gli articoli 548 e 549 c.p.c., ha stabilito che, a determinate condizioni, la mancata dichiarazione del terzo o il rifiuto di rendere la dichiarazione vale come riconoscimento dell'esistenza del credito o del possesso del bene di appartenenza del debitore e

ha previsto che l'accertamento dell'obbligo del terzo ha natura di incidente esecutivo. Per cui, a seguito di tale riforma, il silenzio del terzo vale come riconoscimento implicito dell'esistenza del credito o del possesso di cose appartenenti al debitore. La riforma del 2015 ha limitato tale effetto al solo caso in cui ***l'allegazione del creditore consenta l'identificazione del credito o dei beni di appartenenza del debitore in possesso del terzo***¹³.

Di conseguenza l'art. 549 c.p.c. ha preso in considerazione anche l'ipotesi in cui, a seguito di quanto disposto dall'art. 548, non si pervenga all'identificazione del bene oggetto dell'esecuzione. Pertanto, il nuovo primo comma dell'art. 549 c.p.c. è stato modificato nella parte in cui prevede che a seguito della mancata dichiarazione del terzo non sia possibile l'esatta identificazione del credito o dei beni del debitore in possesso del terzo, per cui, anche in tal caso, oltre che nel caso di dichiarazione contestata, ***il giudice dell'esecuzione, su istanza di parte, provvede con ordinanza, compiuti i necessari accertamenti nel contraddittorio tra le parti e con il terzo. L'ordinanza produce effetti ai fini del procedimento in corso e dell'esecuzione fondata sul provvedimento di assegnazione ed è impugnabile nelle forme e nei termini di cui all'art. 617 c.p.c.***"

8. Iscrizione a ruolo del processo esecutivo per espropriazione a cura di soggetto diverso dal creditore – art. 159-ter Disp. Att. c.p.c.

Il DL n. 83/2015 ha introdotto alcune modifiche alle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile. In particolare, di nuovo conio è l'art. 159-ter Disp. Att. c.p.c.¹⁴ tramite il quale si è

¹³ Sul punto CAPPONI, *Dieci anni di riforme sull'esecuzione forzata*, in *ilcaso.it*.

¹⁴ *Colui che, prima che il creditore abbia depositato la nota di iscrizione a ruolo prevista dagli articoli 518, 521-bis, 543 e 557 del codice, deposita per primo un atto o un'istanza deve depositare la nota di iscrizione a ruolo e una copia*

previsto che se in data anteriore al deposito della nota di iscrizione a ruolo da parte del creditore ex artt. 518, 521-*bis*, 543 e 557 del codice, un soggetto deposita per primo un atto o un'istanza, costui dovrà depositare anche la nota di iscrizione a ruolo e una copia dell'atto di pignoramento.

Quando l'istanza proviene dall'ufficiale giudiziario, anche nel caso di custodia dei beni mobili (art.520 c.p.c.), sarà il cancelliere a procedere d'ufficio all'iscrizione a ruolo, dando inizio alla formazione del fascicolo telematico.

Quando l'iscrizione a ruolo avviene a norma dello stesso art. 159-*ter* Disp. Att. c.p.c., il creditore, nei termini previsti dagli articoli 518, 521-*bis*, 543 e 557 c.p.c., provvede, a pena di inefficacia del pignoramento, al deposito delle copie conformi degli atti previsti dalle predette disposizioni.

Inoltre, la nota di iscrizione a ruolo, in base al novellato art. 159-*ter* Disp. Att. c.p.c., può essere depositata dai seguenti soggetti, diversi dal creditore e, in questi casi, il deposito può avvenire con modalità non telematiche e la copia dell'atto di pignoramento può essere priva dell'attestazione di conformità:

- difensori delle parti precedentemente costituite;
- soggetti nominati o delegati dall'autorità giudiziaria;
- dipendenti delle pubbliche amministrazioni.

9. Ricerca telematica dei beni da pignorare – art. 492-bis c.p.c.

*dell'atto di pignoramento. Quando al deposito della nota di iscrizione a ruolo procede uno dei soggetti di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221, e successive modificazioni, diverso dal creditore, il deposito può aver luogo con modalità non telematiche e la copia dell'atto di pignoramento può essere priva dell'attestazione di conformità. Quando l'istanza proviene dall'ufficiale giudiziario, anche nel caso di cui all'articolo 520, primo comma, del codice, all'iscrizione a ruolo provvede d'ufficio il cancelliere. Quando l'iscrizione a ruolo ha luogo a norma del presente articolo, il creditore, nei termini di cui agli articoli 518, 521-*bis*, 543 e 557 del codice, provvede, a pena di inefficacia del pignoramento, al deposito delle copie conformi degli atti previsti dalle predette disposizioni e si applica l'articolo 164-*ter* delle presenti disposizioni.*

S'inserisce nell'ambito dei provvedimenti relativi alle modalità di utilizzo degli strumenti telematici nel procedimento esecutivo anche l'art. 492-bis. A seguito della modifica introdotta dal DL n. 83/2015 l'istanza presentata dal creditore al Presidente del Tribunale al fine di essere autorizzato alla ricerca con modalità telematiche dei beni da pignorare **"...non può essere proposta prima che sia decorso il termine di cui all'art. 482 c.p.c. Se vi è pericolo nel ritardo, il Presidente del Tribunale autorizza la ricerca telematica dei beni da pignorare prima della notificazione del precetto"**.

In base al disposto dell'art. 492-bis c.p.c., la ricerca dei beni dovrebbe avvenire per via telematica ed a cura dell'ufficiale giudiziario mediante accesso diretto alle banche dati, ma sino alla completa informatizzazione degli U.n.e.p. la ricerca potrà essere gestita direttamente dal creditore istante munito dall'autorizzazione del Presidente del Tribunale. In questo caso, il Presidente del Tribunale autorizza il creditore a richiedere le informazioni necessarie ai gestori delle banche dati "liberamente accessibili" anche se non ancora inserite nel portale del Ministero della Giustizia. Il creditore potrà, quindi, rivolgersi alle banche dati comprese nell'anagrafe tributaria, incluso l'archivio dei rapporti finanziari e degli enti previdenziali.

Un'ulteriore modifica apportata al secondo comma dell'articolo in commento stabilisce che **"l'ufficiale giudiziario procede a pignoramento munito del titolo esecutivo e del precetto anche acquisendone copia dal fascicolo informatico"**. Se vi è pericolo nel ritardo **"il precetto è consegnato all'ufficiale giudiziario prima che si proceda al pignoramento"**.

Tale disposizione sembrerebbe confermare che, nelle intenzioni del legislatore, il procedimento disciplinato dall'art. 492 bis c.p.c. costituisce un *unicum* destinato ad evolversi in pignoramento grazie all'iniziativa dell'ufficiale giudiziario. Infatti, una volta entrato "a regime", il sistema informatico della cancelleria del tribunale colloquierà con quello dell'U.n.e.p. consentendo all'ufficiale giudiziario, munito dell'autorizzazione da parte dell'autorità giudiziaria, di acquisire il

titolo esecutivo e il precetto disponibili nel fascicolo informatico del tribunale cui egli è autorizzato ad accedere.

10. Vendita forzata – art. 503, comma 2, c.p.c.

Il DL n. 132 del 2014, convertito dalla L. n. 162 del 2014, ha aggiunto all'art. 503 c.p.c. il secondo comma, prevedendo che *l'incanto possa essere disposto solo quando il giudice ritenga probabile che la vendita con tale modalità abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568.*

Si richiede al giudice di emettere una prognosi sulla possibilità di procedere con la vendita del bene con la modalità dell'incanto. Di fatto, relegando la vendita con incanto a ipotesi meramente residuale, in quanto accessibile solo nei soli casi in cui il giudice ritenga che dalla vendita si possa ricavare almeno il 50 % in più del valore del bene¹⁵.

Il DL n. 83/2015 con l'art. 23, undicesimo comma, ha modificato la disciplina transitoria inizialmente prevista dal DL n. 132 /2014¹⁶, stabilendo che tale secondo comma sia applicabile, a far data dall'entrata in vigore dello stesso decreto legge, anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione n. 162/2014, a beneficio delle procedure già iniziate in termini di semplificazione e rapidità degli adempimenti.

¹⁵ Come evidenziato in precedenza infatti la determinazione del valore del bene, in base al nuovo art. 568 c.p.c., deve avvenire avendo riguardo al valore di mercato cfr. par.3 , sez. I; Sul punto CIRULLI, *La riforma del processo esecutivo*, reperibile su *judicium.it*.

¹⁶ Il DL 132/2014 prevedeva infatti all'art. 19, comma 6 bis, che l'applicazione delle disposizioni di cui al nuovo secondo comma dell'art 503 si applicassero ai procedimenti iniziati a decorrere dal trentesimo giorno successivo all'entrata in vigore delle legge di conversione del medesimo decreto.

Allegati

1.ISTRUZIONI SANTA MARIA CAPUA VETERE



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

TERZA SEZIONE CIVILE

ISTRUZIONI GENERALI AI CUSTODI E PROFESSIONISTI DELEGATI

OGGETTO: DECRETO LEGGE N. 83 DEL 2015, CONVERTITO CON LEGGE N. 132 DEL 2015

I giudici dell'esecuzione in servizio presso la Terza Sezione Civile;

preso atto dell'entrata in vigore del D.L. n. 83 del 2015, convertito in legge n. 132 del 2015;

rilevato che il sopra citato D.L. ha modificato la disciplina del procedimento di vendita nelle procedure espropriative immobiliari;

considerato che, ai sensi dell'art. 23, comma 9, del sopra citato D.L., come novellato per effetto della legge n. 132 del 2015, le disposizioni concernenti il procedimento di vendita si applicano anche alle nuove vendite da disporsi a cura del professionista delegato nelle procedure già pendenti;

ritenuto di fornire ai custodi e professionisti delegati alcune indicazioni generali sulle modalità di fissazione delle nuove vendite nelle procedure già pendenti;

P.Q.M.

INDICANO le seguenti direttive generali per il custode giudiziario ed il professionista delegato.

1. Ambito di applicazione.

Le presenti istruzioni si applicano alle nuove vendite da disporsi ed eseguirsi a cura del professionista delegato successivamente all'entrata in vigore della legge n. 132 del 2015 (**21/8/2015**).

In particolare:

- qualora alla data del 21/8/2015 il professionista non abbia ancora emesso il PRIMO AVVISO DI VENDITA ex art. 591-bis c.p.c.: l'avviso di vendita da emettersi dovrà essere redatto direttamente in conformità alle prescrizioni di seguito indicate;

- qualora alla data del 21/8/2015 il professionista delegato abbia già emesso un AVVISO DI VENDITA ex art. 591-bis c.p.c. (che sia stato redatto in conformità alla disciplina previgente):

la vendita già disposta sarà eseguita in conformità all'avviso già emesso;

le presenti istruzioni saranno applicabili alle eventuali vendite successive.

2. Pubblicità delle operazioni di vendita.

Il custode giudiziario ed il professionista delegato devono eseguire la pubblicità in conformità alle prescrizioni di cui all'ordinanza di vendita già emessa, ad eccezione della pubblicità consistente nell'affissione per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale.

2. Vendita senza incanto.

2.1. Il professionista delegato deve indicare nell'avviso di vendita separatamente il VALORE D'ASTA del bene (o PREZZO DI RIFERIMENTO) e l'OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del valore d'asta).

L'OFFERTA MINIMA deve sempre essere indicata numericamente e non in termini di mera percentuale rispetto al valore d'asta.

L'indicazione separata del VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) e dell'OFFERTA MINIMA deve essere contenuta anche nell'avviso oggetto di pubblicazione sul sito internet e sul quotidiano indicati nell'ordinanza di vendita.

2.2. Il professionista delegato deve fissare il nuovo tentativo di vendita come segue.

2.2.1. Nel caso in cui la PRIMA VENDITA POST D.L. n. 83 del 2015 costituisca il PRIMO tentativo di vendita in assoluto (ovverosia: non avuto luogo alcun tentativo di vendita in conformità alla disciplina previgente), il professionista delegato deve indicare:

- come VALORE D'ASTA del bene (o PREZZO DI RIFERIMENTO) l'importo corrispondente al valore determinato dall'esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. ed eventualmente indicato nell'ordinanza di vendita come prezzo base d'asta;

- come OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita l'importo corrispondente al 75% del valore sopra indicato.

ESEMPIO

Ipotesi: valore determinato dall'esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. ed eventualmente indicato nell'ordinanza di vendita come prezzo base d'asta: euro 200.000,00;

Schema descrittivo per l'avviso di vendita:

appartamento ... ;

VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO): euro 200.000,00;

OFFERTA MINIMA: euro 150.000,00 (75% di 200.000,00).

2.2.2. Nel caso in cui la PRIMA VENDITA POST D.L. n. 83 del 2015 costituisca il SECONDO (od ULTERIORE) tentativo di vendita (ovverosia: ha già avuto luogo un tentativo di vendita in conformità alla disciplina previgente), il professionista delegato deve indicare:

- come VALORE D'ASTA del bene (o PREZZO DI RIFERIMENTO) l'importo corrispondente al prezzo base d'asta dell'ultimo tentativo di vendita eseguito in conformità alla disciplina previgente;

- come OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita l'importo corrispondente al 75% del valore sopra indicato.

ESEMPIO

Ipotesi: prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita eseguito in conformità alla disciplina previgente: euro 200.000,00.

Schema descrittivo per il nuovo avviso di vendita:

appartamento ... ;

VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO): euro 200.000,00;

OFFERTA MINIMA: euro 150.000,00 (75% di 200.000,00).

2.2.3. Per i tentativi di vendita successivi alla PRIMA VENDITA POST D.L. n. 83 del 2015 (ovverosia: vendite da disporsi successivamente al primo tentativo eseguito in conformità alla nuova disciplina), il professionista delegato - nell'eseguire i ribassi autorizzati dall'ordinanza di vendita e nei limiti di quanto previsto dall'ordinanza medesima - deve indicare:

- come VALORE D'ASTA del bene (o PREZZO DI RIFERIMENTO) l'importo corrispondente al valore d'asta dell'ultimo tentativo di vendita con la riduzione di un quarto;

- come OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita l'importo corrispondente al 75% del valore sopra indicato.

ESEMPIO

Ipotesi:

valore d'asta (o prezzo di riferimento) dell'ultimo tentativo di vendita già eseguito in conformità alla disciplina del D.L. n. 83 del 2015: euro 100.000,00;

offerta minima dell'ultimo tentativo di vendita già eseguito in conformità alla disciplina del D.L. n. 83 del 2015: euro 75.000,00.

Schema descrittivo per il nuovo tentativo di vendita:

appartamento ... ;

VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO): euro 75.000,00;

OFFERTA MINIMA: euro 56.250,00 (75% di 75.000,00).

2.3. Il professionista delegato deve redigere il nuovo avviso di vendita in conformità alle seguenti prescrizioni:

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'OFFERTA MINIMA), l'offerta sarà accolta salvo che: - in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

3. Vendita con incanto.

Il professionista delegato deve eseguire le nuove vendite esclusivamente con il sistema senza incanto.

Il professionista delegato non deve procedere alla fissazione ed allo svolgimento delle nuove vendite con le modalità dell'incanto.

4. Istanze di assegnazione.

Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., il professionista delegato deve procedere come segue.

4.1. Il professionista delegato non può procedere alla vendita e deve provvedere sull'istanza di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per **MANCANZA TOTALE** di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'**UNICA** offerta sia stata di importo **INFERIORE** al valore d'asta (o prezzo di riferimento);
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di **PIU'** offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato **INFERIORE** al valore d'asta (o prezzo di riferimento);
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di **PIU'** offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque **INFERIORE** al valore d'asta (o prezzo di riferimento).

4.2. In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista delegato deve procedere come segue:

a) assegnare al creditore procedente ed agli eventuali creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del

decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dal creditore istante l'assegnazione;

c) assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.;

e) in caso di mancato deposito della nota di precisazione del credito nel termine assegnato o di mancato versamento del conguaglio eventualmente dovuto, trasmettere gli atti al giudice per le determinazioni consequenziali.

5. Pubblicità delle istruzioni.

Al momento della prima nuova fissazione delle vendite in conformità alle presenti istruzioni, il professionista delegato deve richiamare nell'avviso di vendita le presenti istruzioni.

Santa Maria Capua Vetere, 14 ottobre 2015

I giudici dell'esecuzione

2. Integrazione/ modifica Ordinanza di vendita Tribunale di Santa Maria Capua Vetere



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE TERZA SEZIONE CIVILE

Il giudice dell'esecuzione, dott. Valerio Colandrea,
letti gli atti della presente procedura esecutiva;
rilevato che è già stata autorizzata la vendita del compendio pignorato, con delega ex art. 591-bis c.p.c. delle relative operazioni;
preso atto dell'entrata in vigore del D.L. n. 83 del 2015, convertito in legge n. 132 del 2015;
rilevato che il sopra citato D.L. ha modificato la disciplina del procedimento di vendita nelle procedure espropriative immobiliari;
considerato che, ai sensi dell'art. 23, comma 9, del sopra citato D.L., come novellato per effetto della legge n. 132 del 2015, le disposizioni concernenti il procedimento di vendita si applicano anche alle nuove vendite da disporsi a cura del professionista delegato nelle procedure già pendenti;
ritenuto che, conseguentemente, alla luce della disposizione sopra richiamata:
il professionista delegato debba eseguire le nuove vendite in conformità alla disciplina novellata;
la disciplina novellata sia comunque immediatamente applicabile da parte del professionista delegato anche in difetto di un provvedimento di modifica/integrazione dell'ordinanza di vendita da parte del giudice dell'esecuzione
ritenuta tuttavia l'opportunità di integrare l'ordinanza di vendita già emessa con la mera precisazione delle condizioni di cui alla disciplina novellata;
ritenuta inoltre l'opportunità di modificare l'ordinanza di vendita già emessa con l'indicazione del termine per il versamento del prezzo nella misura di seguito indicata, ciò al fine di uniformare le condizioni di vendita per tutte le procedure espropriative pendenti;
considerato che, per il resto, l'ordinanza di vendita già emessa resta vigente in quanto non derogata dalla presente;

DISPONE

L'integrazione/modifica dell'ordinanza di vendita già emessa nei seguenti termini:

DISPONE

- che il professionista delegato verifichi la corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo al/i

debitore/i esecutato/i, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., nonché l'adempimento degli incumbenti ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;

- che il professionista delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 30 giorni prima e che – ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c. – l'avviso sia altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi;
- che le offerte siano depositate presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- che l'esame delle offerte venga compiuto presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere nella stanza assegnata ai professionisti delegati;
- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della vendita;
- che, immediatamente dopo l'espletamento della vendita, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte siano direttamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;
- che la cauzione depositata dell'aggiudicatario sia versata dal professionista delegato su un conto corrente bancario da aprirsi presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Banco di Napoli, Agenzia di Santa Maria Capua Vetere, Corso Garibaldi (od altra agenzia del medesimo istituto di credito); 2) Unicredit, Agenzia di Santa Maria Capua Vetere, Corso Aldo Moro (od altra agenzia del medesimo istituto di credito); oppure 3) altri istituti di credito, previa autorizzazione da richiedersi al giudice;
- che il conto corrente bancario sia intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Procedura Esecutiva n. _____, con indicazione del relativo numero ("Tribunale S.M.C.V. Proc. n. _____ R.G.E.");
- che su tale conto sia versato sempre dal professionista delegato anche il saldo prezzo di aggiudicazione da depositarsi dall'aggiudicatario nei termini;
- che, per le spese relative al trasferimento e versate dall'aggiudicatario nello stesso termine, il professionista delegato apra altro conto corrente bancario sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato ugualmente al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale S.M.C.V. Proc. n. _____ R.G.E.");
- che, in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
- che, in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice e, in caso di

impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

- che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO ogni volta di un quarto fino ad un massimo di CINQUE RIBASSI (DA CALCOLARSI RISPETTO ALL'ORIGINARIO PREZZO BASE D'ASTA);

- che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione congiunta con il custode giudiziario contenente TUTTE le SEGUENTI INFORMAZIONI (e secondo l'ordine di seguito indicato):

1. **DESCRIZIONE del Lotto** (a cura del professionista delegato);
2. **CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA** espletati (a cura del professionista delegato).

In particolare, devono essere indicati:

- per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita;
- per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta/prezzo di riferimento;

3. **STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto** (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso;
- eventuali mutamenti *medio tempore* intervenuti;
- lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;
- il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti e la causale degli stessi;

4. **CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE** espletata (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- la data di notifica dell'ordine di liberazione e del precetto per rilascio;
- la data ed il numero degli accessi dell'Ufficiale Giudiziario per il rilascio;

5. **CONSIDERAZIONI FINALI** (a cura di entrambi).

Sotto quest'ultimo profilo il custode giudiziario ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):

- stima originaria eccessiva da parte del perito;
- immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);
- fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.);
- assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;
- situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato;
- opportunità di diversa formulazione dei lotti.

DISPONE

altresi che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- il professionista delegato deve inserire nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indicare sempre separatamente sia il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO, sia l'OFFERTA MINIMA per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);

- le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile in Santa Maria Capua Vetere.

Le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;

- l'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, **in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero (" Tribunale S.M.C.V. Proc. n. _____ R.G.E."), **per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nessuna somma deve essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese;

- l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che - nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a**

scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale - il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, presso l'ufficio dei professionisti delegati, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale S.M.C.V. Proc. n. _____ R.G.E.").

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale S.M.C.V. Proc. n. _____ R.G.E.") per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

DISPONE

che il professionista provveda sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate attenendosi altresì alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione

distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

Santa Maria Capua Vetere, 7 ottobre 2015

Il giudice dell'esecuzione
Dott. Valerio Colandrea

3. Istruzioni Tribunale di Torino

TRIBUNALE DI TORINO
sezione esecuzioni immobiliari
sezione seconda civile

ai signori professionisti delegati alle operazioni di vendita
nei procedimenti di esecuzione immobiliare
e nei procedimenti di divisione
e, p.c., agli Ordini professionali interessati

I delegati sono invitati a riprendere le attività che erano state sospese a seguito della pubblicazione del d.l. 83/15, tenendo conto delle nuove indicazioni operative che appare necessario fornire in conseguenza delle intervenute modifiche normative.

L'art. 13 d.l. 83/15 ha modificato diverse norme del codice di procedura civile in materia di esecuzione e l'art. 23, come modificato dalla legge di conversione, stabilisce che la maggior parte delle nuove disposizioni si applichi ai procedimenti pendenti all'entrata in vigore del decreto legge non soltanto nel caso in cui l'ordinanza di delega sia successiva, ma anche nei casi in cui "il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita". Se, dunque, l'ordinanza di delega è stata pronunciata prima del 27 giugno 2015, le precedenti norme troveranno applicazione soltanto per le vendite fissate prima di tale data, mentre i nuovi esperimenti di vendita saranno soggetti alle nuove disposizioni.

Art. 490 c.p.c. – Venuto meno l'obbligo della pubblicazione degli avvisi di vendita sui quotidiani o sui giornali equiparati, i delegati sono fin d'ora autorizzati ad omettere tale forma di pubblicità disposta con ordinanza di delega antecedente al 27.6.2015 se verrà presentata istanza in tal senso dal creditore procedente e dai creditori intervenuti.

Artt. 569 e 571 c.p.c. – Nell'ordinanza di vendita devono essere indicati sia il prezzo base sia l'importo dell'offerta minima, che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c., può essere pari al 75% del prezzo base. Di regola, pertanto, per la prima vendita il prezzo base sarà indicato in misura pari al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., senza applicazione della riduzione del 25%. Per i successivi esperimenti di vendita la riduzione del prezzo base potrà essere determinata anche in misura inferiore al 25%, secondo quanto disposto dall'art. 591 c.p.c..

Artt. 503, 569 e 573 c.p.c. – L'art. 23 d.l. 83/15 ha esteso ai procedimenti pendenti all'entrata in vigore della l. 162/14 l'applicazione della norma che, modificando l'art. 503 c.p.c., ha previsto la vendita con incanto nella sola ipotesi in cui si ritenga probabile che con tali modalità il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

L'art. 573 c.p.c. nel nuovo testo non prevede più la necessità dell'incanto per il caso di mancata adesione degli offerenti alla gara.
Ciò posto, non appare necessario e neppure utile che nell'avviso di vendita sia già prevista la data dell'improbabile vendita con incanto.

Artt. 572 e 573 c.p.c. - All'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte il delegato agirà secondo questi criteri:

- nell'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta per un prezzo maggiore o uguale al prezzo base, questa dovrà essere senz'altro accolta;
- nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita se non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte di diverso importo, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta migliore, individuata in funzione non soltanto del prezzo, ma anche degli altri elementi indicati dal 3° comma dell'art. 573 c.p.c.;
- nell'ipotesi in cui siano state formulate più offerte di diverso importo inferiori al prezzo base, il delegato disporrà la gara sull'offerta migliore soltanto in mancanza di istanze di assegnazione, dovendo altrimenti procedere all'assegnazione;
- nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà direttamente ordinata una nuova vendita.

Artt. 569 e 574 c.p.c. - Nel disporre la vendita il delegato valuterà con la massima prudenza se ricorrano le condizioni per autorizzare il versamento del prezzo a rate; secondo quanto previsto dall'art. 591 bis c.p.c., sono di competenza del delegato anche gli adempimenti previsti dall'art. 574 c.p.c. per l'ipotesi di versamento rateale del prezzo.

E' prorogato di tre mesi il termine assegnato per il completamento delle operazioni delegate con le ordinanze pronunciate prima del 27 giugno.

Con l'occasione, poiché si sono nuovamente verificati spiacevoli inconvenienti riguardanti il pagamento dei compensi ad esperti e custodi, si invitano i delegati a controllare, prima di procedere alla distribuzione del prezzo, che siano stati liquidati i compensi spettanti a tutti gli ausiliari.

Ringrazio per la collaborazione e porgo a tutti cordiali saluti.
Torino, 15 settembre 2015

Il presidente

Dr. Laura Caramello

Depositato in cancelleria

Torino, 15 SET 2015

N. CANCELLERIA

Dr. Laura Caramello

TRIBUNALE DI TORINO
sezione esecuzioni immobiliari
sezione seconda civile

ai signori professionisti delegati alle operazioni di vendita
nei procedimenti di esecuzione immobiliare
e nei procedimenti di divisione
e, p.c., agli Ordini professionali interessati

Con la ripresa delle attività che erano state sospese a seguito della pubblicazione del d.l. 83/15, sono emerse alcune questioni che rendono necessario correggere ed integrare alcune delle indicazioni operative contenute nella comunicazione 15 settembre 2015.

Art. 490 c.p.c. – I delegati sono autorizzati ad omettere la pubblicità sui quotidiani o giornali equiparati disposta con ordinanza di delega antecedente al 27.6.2015, qualora il creditore onerato dei costi della pubblicità formuli istanza in tal senso mediante atto depositato in via telematica o mediante dichiarazione all'udienza davanti al delegato, salvo che con le stesse modalità altro creditore chieda la pubblicità impegnandosi ad anticiparne il costo. Se sarà necessario procedere ad ulteriore esperimento di vendita, il delegato disporrà la pubblicità sui giornali soltanto a fronte dell'istanza di un creditore che si impegni al pagamento.

Per le procedure nelle quali l'ordinanza di delega è successiva al 27.6.2015 il delegato procede secondo quanto indicato dal GE. Eventuale istanza di modifica delle disposizioni riguardanti la pubblicità dovrà essere presentata al giudice.

L'affissione all'albo del Tribunale dovrà essere eseguita fino a quando non verrà sostituita dall'inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche.

Artt. 569 e 571 c.p.c. – Nell'ordinanza di vendita devono essere indicati sia il prezzo base sia l'importo dell'offerta minima, che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c., è pari al 75% del prezzo base. Di regola, pertanto, per la prima vendita il prezzo base sarà indicato in misura pari al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., senza l'applicazione della riduzione del 25% indicata nella relazione dell'esperto redatta secondo le precedenti istruzioni. Per i successivi esperimenti di vendita la riduzione del prezzo base potrà essere determinata anche in misura inferiore al 25%, secondo quanto disposto dall'art. 591 c.p.c..

Artt. 572 e 573 c.p.c. – All'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte il delegato agirà secondo i seguenti criteri:

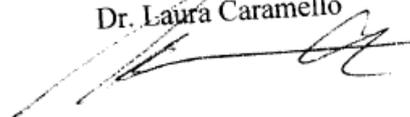
- nell'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta per un prezzo maggiore o uguale al prezzo base, questa dovrà essere senz'altro accolta;
- nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta inferiore al prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato procederà alla vendita se non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte di diverso importo, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta migliore;

- nell'ipotesi in cui all'esito della gara l'offerta sia maggiore o uguale al prezzo base il delegato procederà all'aggiudicazione;
- nell'ipotesi in cui all'esito della gara l'offerta sia inferiore al prezzo base, il delegato procederà all'aggiudicazione al miglior offerente soltanto in mancanza di istanze di assegnazione, dovendo altrimenti procedere all'assegnazione;
- se gli offerenti non aderiscono alla gara e la miglior offerta è pari o superiore al prezzo base o, essendo inferiore, non vi sono istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione a favore del miglior offerente individuato in relazione al prezzo o, se il prezzo è lo stesso, in relazione alla cauzione prestata o in relazione al termine di pagamento; se le offerte sono uguali in relazione a tutti questi elementi, l'aggiudicazione verrà pronunciata a favore del primo offerente, risultando perciò necessario annotare sulle buste il giorno e l'ora della presentazione;
- nel caso in cui non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione sarà direttamente ordinata una nuova vendita, a meno che ricorra l'ipotesi prevista dall'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

Appare opportuno invitare i professionisti delegati a redigere l'avviso di vendita in modo sintetico, fornendo soltanto le informazioni necessarie. In particolare si raccomanda di non riportare le indicazioni riguardanti le diverse situazioni che si possono presentare nella fase di esame delle offerte; tali indicazioni, se inserite nell'avviso, rischiano di far sembrare complicato ciò che è semplice e, quindi, di rendere all'apparenza necessario l'ausilio di chi si presenta come esperto nel settore. Sarebbe inoltre utile che negli avvisi di vendita, oltre ad essere messo in evidenza che non è previsto alcun compenso di mediazione, si desse risalto a tutte le fonti di informazioni alle quali è possibile accedere senza spese: il delegato, il custode e lo sportello informativo del Tribunale.

Ringrazio per la collaborazione e porgo a tutti cordiali saluti.
Torino, 28 ottobre 2015

Il presidente
Dr. Laura Caramello



RECEVUTO IN CARTE
28 OTT 2015
CANCELLATO
28 OTT 2015



4. Tribunale di Vercelli

TRIBUNALE DI VERCELLI ESECUCIONI IMMOBILIARI

I giudici delle esecuzioni immobiliari, dr.ssa Tiziana Vita De Fazio e dr.ssa Maria Elena Ballarini invitano i delegati a riprendere le attività di vendita precedentemente sospese. A seguito delle modifiche introdotte con il DL 83/15, convertito con legge 132/15, si rende necessario indicare brevi linee direttive ai delegati per le procedure pendenti, per le quali è stata disposta la sospensione con precedente provvedimento di questo Tribunale.

Gli artt. 503 e 572 c.p.c. entrano in vigore immediatamente e si applicano, oltre che alle procedure in cui non è stata ancora fissata la vendita, alle procedure in cui è già stata fissata la vendita nel momento in cui il delegato dispone una nuova vendita (sostanzialmente alle vendite successive alla sospensione disposta dal Tribunale).

Per le vendite successive i delegati si atterranno alle seguenti direttive:

1. sarà disposto un unico esperimento di vendita senza incanto;
2. il prezzo stabilito per la vendita sarà ridotto di un quarto rispetto al prezzo del precedente esperimento, riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal G.E, a seguito di istanza motivata;
3. dovrà essere indicata l'offerta minima pari al 75% del prezzo stabilito;
4. in caso di unica offerta inferiore al prezzo stabilito (pari o non inferiore al 75% del prezzo stabilito) il delegato provvederà all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione (artt. 588 e 589 cpc);
5. in caso di pluralità di offerte il delegato procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
6. a redigere nuovo avviso di vendita, recependo le modifiche normative come delineate nel presente comunicato e indicate nella nuova ordinanza di vendita allegata, in cui sono precisati anche i tempi di espletamento dell'incarico;

7. a continuare nell'attività di vendita secondo le modalità e i tempi indicati nella presente ordinanza, a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione nel caso in cui il prezzo stabilito per la vendita successiva sia pari o inferiore a euro 10.000, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del libretto intestato alla procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incumbente, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Con riguardo al fondo spese a favore del custode e del delegato, da porre a carico del creditore fondiario o in sua assenza a carico del creditore ipotecario o in sua assenza a carico del creditore procedente, va precisato che esso non costituisce una anticipazione del compenso, ma una somma di denaro finalizzata alle spese di custodia e di vendita. Pertanto a titolo esemplificativo, con riguardo ai custodi, tale somma sarà utilizzata per sostituire serrature, procedere alla liberazione dell'immobile, effettuare eventuali notifiche, con riguardo ai delegati, per effettuare la pubblicità come indicata nell'ordinanza di vendita.

I custodi e i delegati dovranno segnalare entro 15 giorni dall'esaurimento del fondo spese la predetta circostanza, depositando una analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del G.E. dei provvedimenti necessari alla continuazione dell'attività di custodia e di vendita. Il custode e il delegato provvederanno ad aprire un libretto di risparmio intestato alla procedura presso uno degli istituti di seguito elencati a propria scelta: Biverbanca spa, Banca Popolare di Novara e Vercelli spa, Banca Carige spa, Banca Cariparma spa, Unicredit spa, Banca Sella spa su cui versare le somme assegnate a titolo di fondo spese nell'ordinanza di vendita. Il mancato versamento del fondo spese o delle somme successivamente disposte a tale titolo dal G.E. da parte del creditore tenuto a versarle dovrà essere immediatamente comunicato al giudice.

Il Tribunale allo stato non ritiene di esercitare la facoltà disciplina dagli artt. 569 e 574 c.p.c. come novellati, consistente nel consentire il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Il Tribunale allo stato ritiene che l'immobile vada aggiudicato all'unico offerente in caso di offerta (unica) pari all'offerta minima (75% del prezzo stabilito), atteso che, se la pubblicità è stata fatta, è presumibile che essa abbia determinato la maggiore partecipazione possibile, con la conseguenza che una ulteriore vendita difficilmente sortirebbe un effetto migliore, posto che il prezzo stabilito per la vendita successiva sarebbe pari all'offerta minima del precedente esperimento, prezzo già inutilmente sperimentato. Tale conclusione rimane ferma in caso di assenza di istanze di assegnazione, come novellato dagli artt. 588 e 589 c.p.c., considerato che l'assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento del prezzo pari al prezzo stabilito.

Si allega modello della nuova ordinanza di vendita.

Si comunichi ai delegati e ai custodi.

Vercelli 7.9.2015 I giudici dell'esecuzione immobiliare

Dr.ssa Tiziana Vita De Fazio

Dr.ssa Maria Elena Ballarini

5. Istruzioni Tribunale di Ivrea

TRIBUNALE DI IVREA PERVENUTO IL
17 SET. 2015
PROT. N. 1334



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

A tutti i professionisti delegati alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.

Circolare in materia di vendite delegate successive all'entrata in vigore del D.L. 83 del 27.06.2015, convertito con modificazioni dalla Legge n. 132/2015

Come, certamente, vi sarà noto, in data 27.06.2015 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.L. 83 del 27.06.2015, convertito con modificazioni dalla Legge n. 132/2015, che ha apportato significative modifiche alla normativa dettata in tema di esecuzioni immobiliari.

La norma transitoria, contenuta nell'articolo 23 comma 9 della legge di conversione, prevede espressamente che *"quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice (o il professionista delegato) dispone una nuova vendita"*

Stante l'immediata applicabilità delle nuove norme ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del predetto testo normativo, si invitano i professionisti delegati ad esaminare le nuove disposizioni e a voler applicare, per le aste ancora da fissare, la riforma normativa nonché a volersi attenere alle nuove *"Istruzioni di Vendita"* depositate in cancelleria in data 17/09/2015.

Il delegato, tra l'altro, procederà per le successive vendite con la sola modalità della vendita senza incanto.

Per quanto attiene alla pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, in attesa della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 *quater* delle disp. att. c.p.c., il delegato dovrà effettuare la pubblicazione degli avvisi di vendita come indicato nelle ordinanze di delega sui quotidiani di informazioni ivi indicati.

Grati per l'attenzione che vorrete riservare alla presente, l'occasione è gradita per porgere i migliori saluti.

Si comunicò a tutti i professionisti delegati.

Ivrea, 16.09.2015.



giudici delle esecuzioni immobiliari

Stefano...
Giulio...
Roberto Pittolus

V° 17 SET. 2015

IL PRESIDENTE
Cm. Garbellotto



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Istruzioni generali per le vendite delegate aggiornate a seguito del D.L. 27.06.2015 n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 06.08.2015 n. 132

Il professionista delegato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. è tenuto a:

A) effettuare aggiornato controllo del titolo di proprietà od altro diritto reale sottoposto a pignoramento sulla base della verifica incrociata della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto, acquisendo, se del caso, il certificato di stato civile del debitore esecutato, al fine di stabilire se i beni di cui al compendio oggetto di pignoramento ricadano nel regime di comunione legale dei coniugi.

Ove tali beni risultino in titolarità solo o anche di terzi, ai quali non consti essere stato ancora effettuato avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c., ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, ne informerà il Giudice, rimettendogli senza indugio gli atti; provvederà allo stesso modo qualora emergano dagli atti e documenti altri creditori iscritti nei confronti dei quali sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 comma 2 c.p.c.;

B) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni o lotti pignorati;

1

C) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti (vendita senza incanto) e, **solo laddove nell'ordinanza di vendita sia stata disposta anche la modalità di vendita con incanto ai sensi del novellato art. 569 comma 3 c.p.c.**, la data del successivo incanto, per il caso di mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, inefficacia delle offerte o dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta;

D) stabilire il luogo di presentazione delle offerte come da ordinanza di delega, indicando che dette offerte dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità e nei termini di cui ai vari commi dell'art. 571 c.p.c. e che la cauzione dovrà essere versata, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare intestato alla procedura ed inserito nella busta contenente l'offerta;

E) stabilire le modalità ed a specificare il termine massimo di 120 per il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento, che dovrà essere effettuato su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice, da aprire presso istituto di credito di fiducia del professionista delegato; **resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo del prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ovvero dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;**

E.1) stabilire, qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare al creditore ex art. 41 T.U.B. la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, accessori e spese. Tale termine sarà di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato dall'aggiudicatario. L'eventuale residuo sarà versato al delegato - dedotta la cauzione - nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Al fine di ottenere il versamento diretto il creditore fondiario dovrà obbligatoriamente dapprima presentare istanza ex art. 41 T.U.B., al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del compendio pignorato e depositare al professionista delegato nel termine di giorni 60 giorni dall'aggiudicazione nota di precisazione del credito; in difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo sul conto



intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.;

E.2) consentire il pagamento a rate del prezzo ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., come modificato dal D.L. 83/2015, nella sola ed esclusiva ipotesi in cui il Giudice dell'esecuzione lo abbia a ciò espressamente autorizzato nell'ordinanza di delega; in difetto di tale autorizzazione gli avvisi di vendita, anche successivi, non dovranno prevedere tale modalità di pagamento;

F) redigere un avviso di vendita contenente i dati suscettibili di interesse per gli offerenti ed effettuare la pubblicità di legge, come prevista nell'ordinanza di delega, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte. L'avviso di vendita dovrà contenere le indicazioni di cui all'allegato A);

G) esaminare, le offerte nel giorno indicato al punto C), ottemperando – nella vendita senza incanto – alle seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci le offerte

- pervenute oltre il termine di cui al punto B);
- **inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta ai sensi del novellato art. 571 comma 2 c.p.c.;**
- prive di cauzione prestata con le modalità di cui al punto D);

- **qualora sia presentata una sola offerta superiore o pari al prezzo base d'asta, l'offerta è senz'altro accolta (art. 572 comma 2 c.p.c.);**

- qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base, il professionista provvederà all'aggiudicazione salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto (art. 572 comma 3 c.p.c.);

- qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base unitamente a una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3 c.p.c.);

- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo



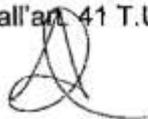
prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.; ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

H) redigere il verbale relativo alle singole operazioni compiute, depositando copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

I) predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e **previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile**), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio al Giudice; se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto. La bozza dovrà contenere, altresì, l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- quietanza di pagamento del saldo del prezzo e, laddove il pagamento sia avvenuto nella modalità di cui all'art. 41 T.U.B., specifica dichiarazione del creditore fondiario;



- visura aggiornata delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;
- avviso di vendita, prova della pubblicità, copia del conto con registrazione delle operazioni e verbale delle operazioni compiute;

oppure, se del caso, a dare tempestivo avviso al Giudice del mancato versamento del prezzo o anche solo delle spese di trasferimento;

J) eseguire, entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del Giudice, le formalità di cui all'art. 591 *bis* comma 3 numero 11 c.p.c. ovvero sia alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586 c.p.c.;

K) prelevare dal conto corrente le somme necessarie per il pagamento delle imposte, la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (in quanto spese a carico dell'aggiudicatario), restituendo all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato e quanto effettivamente pagato;

L) invitare, entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del Giudice, i creditori, ivi compreso l'eventuale creditore fondiario, a depositare, nei 45 giorni successivi, dettagliate e documentate note di precisazione dei crediti rispettivamente da ciascuno vantati sino all'attualità. Nei 20 giorni dalla scadenza del termine assegnato come sopra ai creditori, il delegato dovrà redigere e comunicare ai creditori il progetto di distribuzione, contenente la graduazione di tutti gli aventi titolo (in difetto di tali note di precisazione, il credito dovrà intendersi precisato come negli atti introduttivi dell'azione esecutiva, ossia precetto od intervento, con salvezza degli accessori, da calcolarsi nel rispetto delle norme di diritto sostanziale di volta in volta applicabili).



5

CP

Nella redazione del piano di riparto, il delegato è tenuto a verificare la congruità delle spese indicate nelle note di precisazione del credito, in relazione ai valori medi di cui al D.M. 55/2014 aumentati del 30%;

La comunicazione del progetto di distribuzione ai creditori dovrà, altresì, contenere l'invito ai medesimi di far pervenire, nei 10 giorni successivi, dichiarazione di approvazione ovvero indicazione delle ragioni di dissenso; in tale ultimo caso, il delegato nei successivi 10 giorni confermerà o modificherà il progetto di distribuzione; i creditori, nei successivi 5 giorni dalla comunicazione, avranno cura di manifestare la loro eventuale approvazione ovvero il loro perdurante dissenso.

Ove non siano manifestate ragioni di dissenso, ovvero, nel caso contrario, scaduto il termine indicato da ultimo, il delegato trasmetterà al Giudice, nei 5 giorni successivi, in via telematica e depositando una copia di cortesia cartacea il progetto di distribuzione unitamente alle note di precisazione del credito, alle dichiarazioni di approvazione ovvero di dissenso ed al dettaglio delle spese, anche già prelevate, e degli onorari (con fascicolazione di tutti gli allegati secondo un unico indice ordinato per generalità o ragione sociale dei creditori);

L.1) nell'ipotesi in cui nell'ordinanza di vendita sia stata delegata anche l'approvazione del progetto di distribuzione, laddove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione, fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione; il delegato provvederà a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.; darà, altresì, atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito dell'udienza di comparizione sopra indicata non sorgano contestazioni tra le parti; approvato il progetto di distribuzione e trascorsi i termini di cui all'art. 512 c.p.c. per la proposizione di eventuali controversie distributive, il delegato provvederà a sottoscrivere i mandati di pagamento; il Giudice autorizza sin da ora il professionista delegato a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione e a chiudere il detto conto; il delegato dovrà relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., il delegato avrà cura di trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione; alla detta udienza il delegato dovrà comparire



personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;

M) effettuare i pagamenti delle singole quote non appena il Giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto nel caso in cui l'udienza di approvazione ex art. 596 c.p.c. si sia tenuta di fronte al G.E.;

N) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 comma 1 c.p.c.;

O) attendere, nel caso di vendita disposta con incanto, a quanto previsto dall'art. 584 comma 3 c.p.c. circa la ritualità delle offerte e dall'art. 585 comma 2 c.p.c. circa il versamento del prezzo;

P) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 comma 1 c.p.c.;

Q) redigere il verbale relativo alle operazioni compiute con i contenuti previsti dall'art. 591 *bis* comma 4 c.p.c., osservando per l'ulteriore attività quanto disposto nei punti che precedono;

R) osservare quanto previsto dagli artt. 588 e 589 c.p.c., così come modificati dal D.L. 83/2015, circa eventuali istanze di assegnazione per il caso in cui la vendita non abbia luogo; in particolare, la novella normativa ha previsto che ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, possa presentare istanza di assegnazione per il caso in cui la vendita non abbia luogo e che l'istanza di assegnazione debba contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'articolo 506 ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

S) In difetto di domande di assegnazione e in mancanza di offerte, **procedere a nuova vendita senza incanto ad un prezzo base inferiore di ¼ rispetto a quello del precedente esperimento**, fissando la data per la presentazione delle offerte nel rispetto del termine di cui all'art. 591 comma 2 c.p.c. Il mancato rispetto del predetto termine di legge potrà costituire fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico.



7



Se l'esito dovesse essere ancora infruttuoso, il delegato svolgerà ulteriori tre esperimenti di vendita ribassando il prezzo nella misura sopra indicata all'esito dei quali rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti opportuni, tra cui la valutazione della definizione del procedimento ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

il professionista delegato, laddove l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato non sia stato già adottato in precedenza, avrà cura di comunicare al G.E. l'esito negativo del secondo esperimento di vendita per la verifica degli opportuni provvedimenti in merito.

Qualora non si pervenga alla vendita od all'assegnazione nel termine di **18 mesi**, il delegato in ogni caso dovrà restituire il fascicolo al Giudice.

In ogni caso, si segnala che i termini assegnati sono sospesi per il periodo dal 1° al 31 agosto di ogni anno e che le operazioni di vendita non potranno in alcun caso essere rinviate od altrimenti procrastinate senza autorizzazione del Giudice.

Ivrea, il 16.09.2015

(I giudici delle esecuzioni Immobiliari dott.ssa Stefania Frojo, dott. Augusto Salustri e dott.ssa Carlotta Pittaluga)

TRIBUNALE DI IVREA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Ivrea 17-9-2015

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Anna Teresa Clerbotta

FUNZIONARIO
Dott.ssa Anna FAVEROTTI

ALLEGATO A) CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato; l'avviso di

- ✓ in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- ✓ qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- ✓ in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente,

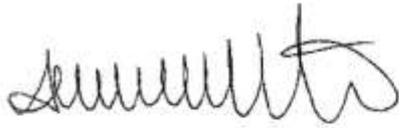
l) l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario in sede di presentazione dell'offerta; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello



stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

J) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

I giudici delle Esecuzioni Immobiliari.






TRIBUNALE DI IVREA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Ivrea ... 17-8-2017




L'ASSISTENTE CANCELLIERI

FUNZIONARIO
Dot.ssa Anna TAVERULLI



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE,

visto il d.l. 83/2015 come convertito in l. 132/15; ,
rilevato che la normativa di cui sopra incide sul procedimento di vendita in sede di espropriazione immobiliare modificando, tra gli altri, gli artt. 569, 571, 572, 573, 574, 588, 589, 590, 591e 591 bis c.p.c.;

considerato che per via del disposto di cui all'art. 23, comma 9 e 10, d.l. 83/2015 convertito in l. 132/2015 la nuova disciplina trova applicazione in ogni caso in cui il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato dispongono una nuova vendita, indipendentemente dal tempo in cui la procedura esecutiva è iniziata e il delegato ha ricevuto la delega;

ritenuto di **CONFERMARE** in questa sede le attività sin qui compiute dai professionisti delegati di modo che le vendite espletate fino alla comunicazione del presente provvedimento seguiranno le prescrizioni stabilite dai professionisti delegati negli avvisi già pubblicati o di cui sia già stata richiesta la pubblicazione;

ritenuto che, come meglio precisato in seguito, i delegati nel fissare nuove vendite dovranno attenersi ai seguenti principi direttivi: .

1. prevedere esclusivamente vendite senza incanto;
2. indicare, nell'avviso di vendita, in modo chiaro, sia il valore dell'immobile sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del valore dell'immobile;
3. escludere ogni riferimento alla rateazione del prezzo.

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile si precisa che - ferma restando la salvezza degli atti compiuti sino alla comunicazione del presente provvedimento, per cui le vendite resteranno soggette alla disciplina indicata

dal delegato nell'avviso di vendita così come redatto - ove il delegato abbia già affisso nell'albo dell'ufficio giudiziario almeno un avviso di vendita precedentemente al 21.8.2015, nel fissare nuove vendite (sia essa la seconda o la terza) il valore del bene dovrà essere indicato in misura pari al valore indicato nell'ultima asta andata deserta, stabilendo l'offerta minima in misura pari al 75% del valore dell'immobile. Per le successive vendite il valore dell'immobile dovrà essere indicato nella medesima misura dell'offerta minima stabilita per il precedente esperimento di vendita.

Ove viceversa, il primo avviso di vendita sia affisso all'albo dell'ufficio giudiziario dopo il 21.8.15 - ferma restando la salvezza degli atti compiuti sino alla comunicazione del presente provvedimento, per cui le vendite resteranno soggette alla disciplina indicata dal delegato nell'avviso di vendita così come redatto - il delegato indicherà come valore del bene quello già stabilito dal giudice in sede di delega ex art. 591 bis con offerte minime pari al 75% di quel valore e, in caso di successive vendite, procederà a ridurre nella misura del 20%, del 15% e del 10% il valore del bene come indicato nell'ultima vendita tenuta e con offerte minime pari al 75% di quel valore.

Infatti si dovrà procedere ad effettuare ulteriori tre tentativi di vendita senza incanto a prezzo ribassato nella misura supra indicata, dopo il primo esperimento andato deserto a seguito dell'ordinanza emessa in sede di autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c. e conferimento della delega; senza che vi sia necessità di ulteriore ordinanza autorizzativa.

Solo all'esito dei quattro esperimenti di vendita effettuati, nel caso di mancata aggiudicazione del bene si rimetterà il fascicolo al giudice dell'esecuzione ai fini di una eventuale fissazione di udienza di comparizione delle parti, onde valutare la prosecuzione delle attività.

Laddove invece il bene venga aggiudicato ed il prezzo integralmente versato, si provvederà alla redazione della bozza di decreto di trasferimento e a richiedere al giudice la fissazione di una udienza per l'approvazione del piano di riparto.

Nel caso di emissione di ordinanza che ha autorizzato ulteriori tentativi di vendita senza incanto a prezzo ribassato secondo la disciplina prima vigente, se l'avviso non è stato ancora pubblicato (non importa se si tratti del primo, del secondo o del terzo tentativo), il professionista delegato si riterrà autorizzato a fissare ulteriori tre tentativi di vendita a prezzo ribassato nelle misure sopra indicate e nella osservanza delle nuove disposizioni in materia di contenuto dell'avviso di vendita e di tenuta della gara e deliberazione sulle offerte, nonché in materia di aggiudicazione e di versamento del prezzo. All'esito di tali tre ulteriori tentativi di vendita se deserti si richiederà al giudice la fissazione di una udienza onde valutare la prosecuzione delle attività delegate.

Il professionista delegato dovrà depositare unica relazione annuale sia sulle attività delegate che come rendiconto delle attività di custodia.

Ulteriori relazioni potranno essere depositate solo laddove sia fissata udienza di verifica e il professionista delegato non possa parteciparvi; il deposito della relazione per l'udienza dovrà essere effettuato almeno una settimana prima della data di udienza; altrimenti non verrà considerata ed accettata dalla cancelleria.

Cosiccome si potrà relazionare al giudice al verificarsi di situazioni patologiche che richiedano l'intervento di un provvedimento del Giudice ovvero la risoluzione di una problematica giuridica che non rientri nelle

AMPIE facoltà che anche il nuovo testo di legge ha riconosciuto al professionista delegato.

Si prega di evitare relazioni a distanza di pochi giorni; laddove si abbia la necessità di richiedere l'intervento del giudice si può certamente depositare una unica relazione che contenga tutte le problematiche da sottoporre così evitando di caricare oltre misura e senza che ve ne sia concreta necessità il lavoro della cancelleria.

Il termine per il completamento delle attività delegate come elencate nell'ordinanza di delega ed autorizzativa delle vendite sarà di 24 mesi.

Per quanto concerne le ordinanze di vendita che sono state emesse nel periodo temporale che va dal 21 agosto 2015 alla comunicazione del presente provvedimento si dovranno ritenere sostituite nelle modalità della vendita e nel contenuto dell'avviso di vendita dalla nuova ordinanza di vendita che di seguito è allegata; pertanto a meno che non si sia già proceduto alla pubblicazione di un avviso di vendita (come bene spiegato già supra) si osserveranno le nuove disposizioni con eliminazione della vendita con incanto ed effettuazione di quattro tentativi di vendita senza incanto (con i ribassi sopra indicati dopo la diserzione del primo);

laddove invece siano esauriti i primi due tentativi di vendita senza incanto – senza incanto e con incanto – si precisa che bisognerà procedere ad ulteriori tre tentativi di vendita senza incanto a prezzo ribassato per ogni diserzione nella misura sopra indicata (20%, 15% e 10%).

Il presente provvedimento dovrà essere notificato dai singoli delegati alle parti costituite di ciascun procedimento loro assegnato tramite PEC oltre che al debitore con notifica in cancelleria a norma dell'art. 492 c.p.c. se non vi sia stata elezione di domicilio.

Salvo quanto sopra precisato in punto di fissazione del valore del bene e dell'offerta minima ed in ogni caso quanto statuito dai delegati negli avvisi sino ad ora affissi all'albo, i professionisti si atterranno alle seguenti disposizioni.

CONTENUTO DELLA DELEGA
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal ereditare precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
 - 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
 - 3) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni contenute nel presente provvedimento;
- a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dall'effettivo pagamento del fondo spese (ferma restando la necessità di comunicare al giudice il ritardo nel pagamento una volta decorsi 10 giorni da quelli concessi) la presentazione delle offerte di

acquisto per ciascuno dei beni pignorati; e a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso le aule del Tribunale;

- 4) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall' art. 490 C.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità;
- 5) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.) nonché alla ricezione delle istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. che a cura del creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. dovranno essere inviate, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, al professionista delegato a mezzo PEC; SI PRECISA CHE DOVRA' ESSERE ANNOTATA SULLA BUSTA CONTENENTE L'OFFERTA L'ORA E LA DATA DI RICEZIONE DELLA STESSA;

all'apertura delle buste depositate dagli offerenti presso il delegato, nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti; all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata; a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto previsto dalla legge o a quanto disposto in questa ordinanza;

all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua

un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

- 6) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);
- 7) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 8) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- 9) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incumbenti sull'aggiudicatario stesso; a dare tempestivo avviso del mancato

versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art.508 C.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato depositerà bozza di assegnazione specificando quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

10) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

11) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della: situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a

questo Giudice per l'emanazione; se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile oggetto del decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

1. ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 4711985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
2. le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
3. attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa alla parte finanziata"),

annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 C.p.c.;

12) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

13) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore del 20%, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

14) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 C.p.C. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt, 571 e 572 c.p.c.;

-
- 15) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 C.p.C., disponendo la pubblicità commerciale;
 - 16) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
 - 17) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore del 20% e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di vendita rispetto all'ultimo praticato nella misura del 15%;
 - 18) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;
 - 19) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 C.p.c., disponendo la pubblicità commerciale;
 - 20) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
 - 21) in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore del 15% e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di vendita rispetto all'ultimo praticato nella misura del 10%;
 - 22) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

-
- 23) a preparare l'avviso della quarta vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 C.p.c., disponendo la pubblicità commerciale;
 - 24) ad effettuare, anche per questo quarto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della suesposta delega;
 - 25) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita; unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (laddove la custodia sia affidata ad altro soggetto, con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 4 esperimenti di vendita durante il corso di 18 mesi; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
 - 26) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
 - 27) a richiedere tempestivamente e comunque entro 10 giorni dal deposito in cancelleria del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode;

28) a formare un progetto di distribuzione, depositando il detto in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell' ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55 del 2014 per gli onorari degli avvocati;

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. atto C.p.c. per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

Il professionista delegato dovrà svolgere senza indugio le attività delegate.

Il mancato rispetto dei termini come indicati per lo svolgimento delle diverse attività delegate sarà grave motivo che potrà giustificare la revoca dall'incarico.

CONTENUTO DELL' AVVISO DI VENDITA L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso le aule del Tribunale che saranno destinate allo svolgimento di tali attività; pertanto dovendo conciliare lo svolgimento delle attività di vendita con l'ordinario svolgimento delle udienze, le vendite potranno essere fissate solo nel terzo e quarto mercoledì del mese;

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;

saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al

prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

. l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

. un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. ruolo/anno ruolo R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene

aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: si autorizza il professionista delegato all'applicazione del terzo comma dell'art. 572 c.p.c. (ovvero al compimento della valutazione richiesta);

in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla. gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta (con onere quindi per il delegato - o un suo incaricato - che riceve le buste di indicare oltre che la data anche l'orario di ricezione delle buste). In ogni caso,

ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

D) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato;

il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; il pagamento del prezzo potrà avvenire tramite assegno circolare o bonifico;

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

K) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria davanti al al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dall'aggiudicatario al professionista delegato.

PUBBLICITÀ

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita secondo le modalità già precedentemente delineate sui giornali e sui siti autorizzati da questo Tribunale in attesa dell'istituzione del sito ministeriale e mediante affissione all'albo del Tribunale.

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente.

Il fondo spese dovrà essere richiesto al creditore precedente nel termine di giorni 10 dalla comunicazione della delega e il fondo dovrà essere versato nel termine di giorni 30 dalla richiesta. Se il creditore precedente non procederà al versamento si richiederà il fondo ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo.

Il professionista delegato dovrà relazionare nel caso di omesso versamento del fondo spese.

7.FORMAT Ordinanza di vendita Tribunale di Teramo

ORDINANZA DI VENDITA

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

23/2014

All'udienza del 24/11/2015, sono comparsi per il creditore procedente C...
l'avv. ... in sostituzione dell'a...; l'avv. ... per il
sig. C... ed anche in sostituzione dell'avv. ... per P...
l'avv. ... in sostituzione dell'avv. ... per ...; l'avv. ...
per il debitore; l'avv. ... per la L... srl; l'a... in
sostituzione dell'... per la M... srl; il delegato F...
... Ai fini della pratica forense il dott. C...
... la dc ...

E' presente il c.t.u..

Le parti rilevano quanto segue:

I procuratori delle parti chiedono disporsi la vendita del compendio pignorato.

Il giudice dell'esecuzione

dispone procedersi alla vendita come da ordinanza che segue allegata al presente verbale.

TRIBUNALE DI TERAMO

ORDINANZA DI VENDITA

Il Giudice dell'Esecuzione,

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
- verificata la regolarità degli avvisi
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita **SENZA INCANTO** nei lotti appresso indicati ad un prezzo non inferiore a:

€ 659.000,00	per il 1° lotto	€	per il 4° lotto
€	per il 2° lotto	€	per il 5° lotto
€	per il 3° lotto	€	per il 6° lotto

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

Delega

per le operazioni di vendita avv. ... , avv. ... e il dot

ORDINANZA DI VENDITA

determina in € 1.200,00 l'ammontare delle spese che il creditore procedente deve anticipare al professionista e fissa il termine di giorni 30 dalla richiesta ad opera del professionista delegato per il versamento, riservandosi di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato;

dispone, in difetto, che il professionista delegato chieda il versamento ai creditori intervenuti e, ove non lo ottenga nei successivi 30 giorni, informi immediatamente il Giudice del mancato versamento, sospendendo le operazioni delegate. A tal proposito va specificato che il creditore procedente, presente alla udienza ex art. 569 c.p.c., prenda atto in tale udienza del suo obbligo al versamento in favore della procedura esecutiva del fondo spese per la pubblicità e provveda al relativo versamento immediatamente; il professionista delegato, appena ricevuta la comunicazione della delega, deve contattare il creditore procedente per sollecitarlo al versamento del fondo spese e laddove alla scadenza dei termini sopraindicati non abbia avuto notizia del detto versamento, deve notiziarne immediatamente il Giudice.

Si autorizza, sin d'ora, il delegato ad aprire un conto corrente on line intestato alla procedura esecutiva e vincolato ai provvedimenti del giudice dell'esecuzione e ad effettuare i depositi ed i prelievi necessari per il pagamento delle spese di pubblicità ovvero per la registrazione del decreto, cancellazione delle formalità.

assegna termine di mesi 24 per l'espletamento delle attività delegate;

dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni delegate entro detto termine il professionista delegato ne dia tempestiva notizia al Giudice dell'esecuzione rimettendogli gli atti per la prosecuzione della procedura;

riserva ogni valutazione in merito alla concessione di un nuovo termine alla sola eventualità che il professionista delegato proponga, prima della scadenza di detto termine, apposita istanza di proroga evidenziando le attività svolte e le ragioni che hanno impedito la conclusione della procedura;

fa presente al delegato che per quanto concerne il pagamento di spese ulteriori rispetto al fondo spese previsto che si rendessero necessarie ad es. per la tenuta del conto corrente on line, le stesse dovranno essere richieste al creditore procedente o che ha dato impulso alla vendita, in mancanza potranno essere anticipate dal professionista delegato che le recupererà in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Si fa carico al professionista delegato di comunicare l'esito di ogni asta tenuta al creditore al fine di consentirgli di ricostituire il fondo spese sempre nel termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'esito dell'asta, laddove lo stesso non abbia partecipato alla udienza di vendita; ed ovviamente di comunicare immediatamente al Giudice l'omesso versamento nei termini. Si precisa che il mancato versamento del fondo spese nei termini previsti comporterà all'esito della comunicazione del professionista delegato la pronuncia di improcedibilità della procedura esecutiva per inattività delle parti. Il rispetto dei termini previsti sarà valutato in sede di rinnovo della delega al professionista indicato.

IL GIUDICE DISPONE CHE IL PROFESSIONISTA SI ATTENDA ALLE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

rediga e notifici, entro il termine di giorni 90 dalla comunicazione dell'ordinanza di delega) l'avviso di vendita senza incanto ex art. 571 c.p.c.;

ORDINANZA DI VENDITA

il delegato indichi il prezzo/base che qui si determina - avuto riguardo al valore di mercato dell'immobile anche sulla base degli elementi forniti dalle parti - come da stima dell'esperto in atti, con la precisazione che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base (nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato) e con l'espressa indicazione che ex art. 572 c.p.c, se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di un quarto) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c .. L'avviso conterrà anche la descrizione delle modalità di offerta-cauzione di cui al successivo paragrafo "offerte e aggiudicazione".

Il versamento del saldo-prezzo deve avvenire non oltre il termine di gg. 120 dall'aggiudicazione mediante assegno circolare (o accredito in' conto corrente presso l'istituto bancario individuato);

OFFERTE e AGGIUDICAZIONE

La presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato (o in, altro luogo da questo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, comunque situato nel circondario del tribunale), con obbligo dello stesso professionista delegato di indicare nell'avviso di vendita l'orario di ricevimento delle offerte, che dovrà essere assicurato, in almeno tre giorni lavorativi per settimana e in orario di ufficio;

5) l'offerta, che deve poi pervenire al delegato nel termine compreso tra 90 e 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, dovrà contenere:

ORDINANZA DI VENDITA

-il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

L'avviso, sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato, dovrà essere comunicato (in via telematica o a mezzo raccomandata o con altra forma equipollente utile allo scopo, esempio fax) ai creditori presso i procuratori domiciliatari; solo per ragioni di opportunità si consiglia la comunicazione anche al debitore.

Non è necessario richiedere alla cancelleria l'attestazione della conformità delle copie all'originale. (cfr. Nota 6 dicembre 2006 - Legge 14 maggio 2005 n. 80 - deleghe a professionisti delle operazioni di vendita, con e senza incanto, degli immobili pignorati - indicazioni organizzative agli uffici in sede di prima applicazione; **RILASCIO COPIE AUTENTICHE**. Posto che il professionista delegato per le operazioni relative alla vendita è in possesso di tutti gli atti relativi alla procedura e che la sua posizione nei confronti del fascicolo processuale è assimilabile a quella di "pubblico ufficiale depositario di atti pubblici" deve ritenersi applicabile l'art. 18 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 267 e ss. del D.P.R. 30 maggio 2002 nr. 115).

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento eli identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile per un importo non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

7) la cauzione, non inferiore a tale 1/10, dovrà essere versata a mezzo assegno circolare all'ordine del professionista delegato;

8) se l'offerta ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nella presente ordinanza, la stessa è senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in ordinanza in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

ORDINANZA DI VENDITA

- se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;

- se invece non vi sono domande di 'assegnazione o se il delegato decide di non accoglierle, egli, ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c.), assegna nuovo termine compreso tra 60 e 90 giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo fissato in misura inferiore al precedente del 20%;

se anche al secondo tentativo la vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegna il bene al creditore richiedente fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'art. 590 c.p.c..

Se non vi sono domande di assegnazione proceda alla fissazione di un nuovo tentativo di vendita senza incanto a prezzo ribassato nella misura del 15% e ancora nel caso di diserzione di tale ulteriore tentativo di vendita, in assenza di domande di assegnazione, proceda alla fissazione di un quarto ed ultimo tentativo di vendita, salva nuova autorizzazione da valutarsi nel contraddittorio delle parti, senza incanto a prezzo ribassato nella misura del 10%;

se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara - si tiene

ORDINANZA DI VENDITA

conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; inoltre, la gara tra

gli offerenti, da celebrarsi nel giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto 5), dovrà svolgersi mediante rilanci verbali; se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nella ordinanza di

vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Nel caso di offerte di pari valore, laddove però non vi siano rilanci, l'aggiudicazione va fatta a favore di colui che ha depositato l'offerta per primo.

Se il prezzo, ex artt.574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e il delegato procede alla fissazione di nuovo tentativo di vendita senza incanto allo stesso prezzo base del tentativo precedente;

14)il saldo prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120giorni, dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'arto 571 c.p.c.);

inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato);

15) le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai

ORDINANZA DI VENDITA

relativi adempimenti; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita;

PUBBLICITA'

3) Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., l'avviso di vendita, con i dati essenziali per il pubblico, deve essere inserito a cura del delegato e con anticipo del precedente sul portale, se operante, del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata. "*portale delle vendite pubbliche*" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Fino all'operatività del portale l'avviso sarà affisso nell'albo del Tribunale.

L'avviso di vendita deve essere inoltre inserito sul sito Internet di "Aste Giudiziarie Inlinea spa" mediante richiesta alla stessa da parte del professionista delegato.

L'avviso dovrà anche essere inserito nei giornali sinora utilizzati a cura della società Comunic'Arte.

L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita senza incanto; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet

ORDINANZA DI VENDITA

dove è pubblicata l' ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato ed i confini dell'immobile pignorato.

L'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici saranno inseriti sull'individuato sito Internet almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto, così come anche la pubblicazione dell'avviso d'asta sui giornali deve avvenire almeno 45 giorni prima dei termini stessi.

Gli adempimenti indicati - pubblicità su Internet - siano eseguiti dalla "Aste Giudiziarie Inlinea spa" mediante richiesta alla stessa da parte del professionista delegato, facendole pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati fotografici completi) almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

il professionista delegato' trasmetterà alla società stessa la documentazione da pubblicare preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, e, inoltre, verificherà anche la esattezza della pubblicità effettuata su internet e su carta stampata; infine, il delegato comunicherà ad "Aste Giudiziarie In Linea spa"

il giorno successivo all'esperimento della vendita, l'esito dello stesso, dando ne notizia via e-mail, o via fax mediante invio di modulo denominato "Esito vendita singoli lotti", oppure in 'area riservata tramite modulo online a disposizione sul sito per l'aggiornamento degli esiti delle aste in tempo reale.

ORDINANZA DI VENDITA

L'udienza di verifica delle operazioni delegate sarà fissata all'esito dei quattro tentativi di vendita laddove fossero andati deserti; altrimenti all'esito della vendita si fisserà udienza di approvazione del piano di riparto.

Il delegato dovrà completare le attività delegate entro il termini di mesi 24 e dovrà presentare relazione finale sulle attività compiute; il professionista delegato dovrà curare l'amministrazione e la gestione dell'immobile e consentire a qualunque interessato l'esame dei beni posti in vendita; rimanda comunque alla circolare inviata ai professionisti delegati sul contenuto della delega.

Fissa il termine di giorni 30 per la notificazione della presente ordinanza a cura del creditore precedente ai creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato dovrà acquisire presso la cancelleria copia degli atti occorrenti per lo svolgimento dell'incarico.

Il giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Stefania Cannavale

8. FORMAT Ordinanza di vendita Tribunale di Cosenza

Procedura n. R.G.E.



TRIBUNALE DI COSENZA

Il Giudice dell'esecuzione,

letti gli atti ed i documenti;

riscontrata la regolarità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento, e verificato che sono stati eseguiti gli incombeni di legge nel rispetto dei termini;

sentite le parti;

visti gli artt. 569, 576 e 591 *bis* c.p.c.;

DISPONE

la vendita dell'immobile

pignorato meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto;

valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la vendita del bene sottoindicato con delega al professionista *ex art. 591 bis* c.p.c.;

sentite le parti;

DELEGA

per le operazioni di vendita, con studio in
..... alla via n.;

determina, ai sensi dell'art. 5 D.M. 23 maggio 1999 n. 313, in **€. 1000** il fondo spese che il creditore
..... dovrà versare al delegato - **a pena di improcedibilità** - entro 60 giorni dalla data odierna. Si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato.

Ove insorgano materiali difficoltà nell'effettivo versamento, entro il suddetto termine il creditore dovrà, in ogni caso, specificare al delegato le ragioni del ritardo. Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice che dichiarerà la improcedibilità dell'esecuzione. Si precisa, altresì, che il pagamento della somma è disposta a titolo di fondo spese e non di compenso e che, pertanto, non verrà rilasciata dal professionista relativa fattura e che non sono da imputarsi IVA e CP.

Il delegato senza indugio provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

FISSA

Al professionista i seguenti termini:

- senza indugio il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.;

-
- fisserà un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati (eguali termini varranno per le eventuali successive pubblicazioni con decorrenza dalla ultima pubblicazione effettuata);
 - il termine del giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
 - termine di giorni 180 dalla data dell'aggiudicazione per la restituzione del fascicolo unitamente al deposito del progetto di distribuzione;
 - termine di giorni 15 per la restituzione del fascicolo in ipotesi di infruttuoso esperimento del tentativo di vendita, con l'illustrazione dei motivi per cui si ritiene la vendita è andata deserta e la precisazione se siano o meno avvenuti contatti per la visione dell'immobile.

Dispone che, ove i termini predetti non vengano rispettati ed in ogni caso decorsi 18 mesi dalla data del presente provvedimento, il fascicolo venga comunque restituito a questo Giudice per le determinazioni di competenza, con esplicitazione delle ragioni per cui la delega non ha raggiunto il suo fine.

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate.

Attività preliminari

il delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione nonché l'avvenuta effettuazione degli avvisi di cui all'art. 498 c.p.c.; nel caso in cui risultino difformità ovvero altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice;
 - ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
 - a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;
 - a redigere l'avviso di vendita contenente le seguenti indicazioni:
 - a) numero di ruolo della procedura;
 - b) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali, tre almeno dei suoi confini;
-

-
- c) prezzo base dell'immobile come sopra determinato, la misura non superiore al quarto di ribasso offribile rispetto al prezzo base (cd. prezzo minimo), l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
- d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
- e) precisazione del numero di lotti;
- f) il termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.; le modalità dell'offerta; il luogo di presentazione delle offerte stabilito dal giudice, le modalità di prestazione della cauzione e l'ammontare della stessa; il luogo, la data e l'ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; la disciplina generale della gara successiva alle offerte. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 100,00 per gli immobili valutati fino a € 5.000,00, 1.000,00 per gli immobili valutati da € 5.000,00 a € 50.000,00; € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00.
- g) la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte che verrà così stabilito: sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 100,00 per gli immobili valutati fino a € 5.000,00, 1.000,00 per gli immobili valutati da € 5.000,00 a € 50.000,00; € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00.
- h) l'ammontare della cauzione in misura almeno pari al decimo del prezzo offerto e il termine entro il quale tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti;
- i) il termine, non superiore a quanto nel prosieguo precisato dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito;
- l) l'avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- m) la precisazione che al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (articolo 576 c.p.c.);
- n) la specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (articolo 591 bis terzo comma).

Nell'avviso dovrà essere ancora:

- indicata la 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, primo comma 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, quinto comma, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità,

né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

– precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno l. n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

– che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

– che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

– che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

– che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it;

Il predetto avviso dovrà essere trasmesso alla Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio.

Disciplina della vendita senza incanto

(modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

2) l'offerta dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (prezzo base con massimo ribasso di $\frac{1}{4}$), a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della migliore offerta per l'applicazione del disposto dell'art 573 cpc in caso di

gara tra gli offerenti;

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine) si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo almeno pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 9, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso lo studio del delegato di assegni circolari non trasferibili, intestati al delegato stesso;

8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura – risultanti dall'apposita nota riepilogativa redatta dall'istituto nel termine per il versamento del residuo prezzo –, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo (o di una rata ove il giudice abbia autorizzato per giustificati motivi il pagamento rateale) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

10) l'esame delle offerte verrà effettuato nello studio del professionista e le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base d'asta (cd. Prezzo minimo) si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ma qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. (in quanto più conveniente);

In caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

- se gli offerenti non aderiscono alla gara (non rilanciando), bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(a) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(b) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Se, tuttavia, sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima o ancora se il prezzo offerto all'esito della predetta gara è inferiore al prezzo base, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione

11) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

12) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

14) qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione

“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

Disciplina della pubblicità delle vendite

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante :

TRAMITE la EDISERVICE s.r.l. il delegato provvederà alle pubblicità dei successivi punti 1, 2, 3. A tal fine il delegato invierà almeno 10 gg. lavorativi liberi prima del termine stabilito per la pubblicazione, a tale società: -) ordinanza di delega, -) avviso di vendita, -) ctu, con foto e planimetrie, per posta o fax o formato elettronico ai seguenti recapiti, via San Donà, 28/b- 30174 Mestre (Venezia)- tel.041-5369911; FAX 041-5351923; E.MAIL info.cosenza@ediservicesrl.it. È fatta salva la facoltà per il delegato di effettuare gli adempimenti pubblicitari per il tramite di aziende che forniscano i medesimi servizi pubblicitari ad un costo più conveniente:

1) pubblicazione in un termine non superiore a centoventi e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto una sola volta su “il Quotidiano del Sud” (nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie nella giornata della domenica) e sulla Rivista delle Aste Giudiziarie, di un estratto dell'annuncio, che verrà in linea di massima contenuto in due “moduli tipografici” (corrispondenti a 50/60 parole) contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
 - b. nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato;
 - c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
 - d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
 - h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
 - i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
 - k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
 - l. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
 - m. orario di apertura delle buste;
 - n. data, luogo ed ora fissata per la eventuale vendita con incanto;
-

-
- o. ammontare del prezzo base ed ammontare del rilancio minimo nella vendita con incanto;
- p. termine per la presentazione delle offerte nella vendita con incanto;
- q. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Studio del professionista delegato – Sito internet)
- r. indicazione del numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.
- 2) pubblicazione dell'avviso con le suddette indicazioni, copia della presente ordinanza di vendita, nonché della relazione di stima e di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno) almeno tre mesi prima e fino al giorno della vendita sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it;
- 3) diffusione – almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto – tramite il servizio di Postal Target prestato da Ediservice S.r.l. di un avviso di vendita recante le informazioni di cui al precedente punto 2), nonché le foto dell'immobile; Il delegato dovrà inoltre applicare nelle vicinanze del portone di ingresso allo stabile condominiale o all'ingresso del terreno (o nella sua parte più visibile dai terzi) un cartello "VENDESI" recante una sommaria descrizione dell'immobile e il suo recapito telefonico.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c.:

- alla ricezione delle buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
- alla ricezione delle cauzioni per la partecipazione all'asta ai sensi dell'art. 580 c.p.c., da versarsi con assegno circolare intestato allo stesso professionista nella misura indicata nell'avviso di vendita;
- alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, c.p.c.;
- a dichiarare l'inefficacia e l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in ordinanza;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a provvedere sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c., ai sensi dell'art. 590 c.p.c.;
- a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio

1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario;

– a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

– alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

– a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e delle somme versate dall'aggiudicatario su apposito libretto bancario intestato alla procedura;

– a fissare un secondo esperimento di vendita senza incanto, nel caso in cui il primo procedimento dovesse avere esito negativo e non pervenissero istanze di assegnazione, riducendo, previa consultazione con il sottoscritto Giudice, il prezzo base e provvedendo alla redazione di nuovi avvisi di vendita recanti le indicazioni sopra enunciate, alla loro notificazione ed alla effettuazione della pubblicità ordinaria e straordinaria degli avvisi di vendita medesimi.

Si precisa in proposito che nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, si esclude a monte la sussistenza di elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto applicata alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

– ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e secondo comma c.p.c.;

– alla formazione del progetto di distribuzione, previo compimento delle formalità previste dall'art. 591 *bis* n. 5 c.p.c. e previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del proprio compenso, determinato ai sensi del D.M. 25 maggio 1999 n. 313;

– al deposito del progetto in cancelleria corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori.

Si precisa ancora che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori

muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

CUSTODIA

Il Giudice dell'esecuzione

rilevato quanto alla CUSTODIA

che si è già provveduto alla nomina di un custode diverso dal debitore con provvedimento adottato prima della presente udienza (*ovvero* che risulta, per la particolare natura dei beni pignorati, che la custodia non abbia utilità, in quanto);

conferma

il custode già nominato (*ovvero* conferma il debitore nella custodia del bene pignorato);

ovvero

che il debitore è custode *ex lege* del bene pignorato e non è stato ancora sostituito;

che con il presente provvedimento la vendita è stata delegata al professionista *ex art. 591 bis* c.p.c.;

che non sono emersi elementi che facciano ritenere non utile la sostituzione, consentendo piuttosto la nomina di un custode diverso dal debitore una migliore gestione ed amministrazione del compendio pignorato ed un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto;

DISPONE

la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode il professionista delegato;

dispone che il custode, provveda a:

- 1) notificare il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato;
- 2) effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso

l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

3) a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;

4) provvedere alla amministrazione dei beni;

5) provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c o libretto di deposito vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;

6) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

7) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul libretto di cui al precedente punto 5); segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;

8) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

9) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c.;

10) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

11) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario

potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

12) successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, provvedere ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante occupante senza titolo;

13) rendere trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti; copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta;

14) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione; il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.

FISSA

altresi termine di giorni 30 al creditore precedente o ad altro creditore munito di titolo esecutivo per la notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex art. 602 e ss. c.p.c.*

DISPONE

CHE l'ausiliario presenti l'istanza di liquidazione facendo uso dell'apposito modello **modello excell** pubblicato sul sito del tribunale di cosenza (www.tribunaledicosenza.it) nel box dedicato alle **procedure esecutive – moduli per i professionisti**

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato

Il Giudice dell'esecuzione

9. Format delega Tribunale di Roma



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sezione IV Civile

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g...../.....;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore al valore d'asta di euro:

- lotto 1.....;
- lotto 2.....;
- lotto 3.....;
- lotto 4.....;
- lotto 5.....;
- lotto 6.....;

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista;
visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista.....
che vi provvederà presso la sede.....

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 20 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa

ORDINA

al custode di trasmettere copia del presente provvedimento al delegato, se non presente in udienza, non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica, provvedendo in ogni caso entro 5 giorni a trasmettere comunicazione della delega ricevuta anche via fax o via mail; nonché di

notificare lo stesso al debitore;

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 313/1999 un acconto di euro quale anticipo sui compensi e spese, disponendo che i creditori gli versino entro trenta giorni tale somma, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato provvederà ad apposita informativa ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione:

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- 3) a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo a mezzo PCT e comunicandolo al custode;
- 4) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso, stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 5) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé presso il luogo sopra indicato, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- 6) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle forme di pubblicità legale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta con questa ordinanza di delega);
- 7) alla ricezione, tramite il personale addetto, delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);
- 8) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti presso il luogo indicato ed alla presenza degli offerenti comparsi;
- 9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 11) alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;
- 12) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore) a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di gara, ad aggiudicare l'immobile al migliore od al primo

offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del sito www.astegiudiziarie.it tramite accesso all'area riservata;

14) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

15) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

16) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura;

18) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

21) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (determinata ai sensi del successivo punto B 2) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

22) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione quando siano stati aggiudicati tutti i lotti;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di

un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

- attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

24) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

25) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

26) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

27) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

28) a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio;

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare seduta stante a verbale il valore d'asta della nuova vendita in misura inferiore di un quinto;

30) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.,

31) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, ordinando al custode di effettuare la pubblicità (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

32) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza vendita senza incanto;

34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione degli accessi e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) e ad una sua propria relazione nella quale illustrerà analiticamente le spese sostenute, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso il delegato depositerà entro un anno dal conferimento dell'incarico una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento a quella del custode in base alle relazioni trimestrali da questi trasmesse alla procedura, che dovrà altrimenti sollecitare; nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 4 esperimenti di vendita durante il corso di 20 mesi; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

35) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

36) a richiedere già all'atto della aggiudicazione dell'ultimo lotto ai creditori la loro nota di precisazione del credito assegnandogli il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode ed all'esperto stimatore ed agli altri eventuali ausiliari;

37) a formare un progetto di distribuzione, depositandolo in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita formato dal delegato dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria della sede sopra indicata entro le ore 12,30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
 - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
3. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto

- degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;
4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Roma – Settore esecuzioni immobiliari" di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
 5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
 6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;
 7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;
-

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il

consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (euro 500,00 oltre oneri professionali, per ogni singolo decreto) e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli (euro 230,00 oltre oneri professionali, per ogni singola formalità cancellata o iscritta). Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1. della vendita sarà data dal custode pubblica notizia mediante:
- a. affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;
 - b. pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma nell'apposito spazio domenicale riservato al Tribunale di Roma, sul quotidiano "Leggo Roma" il lunedì e sul settimanale "Messaggero Casa" il sabato, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:
 - I. numero di ruolo della procedura;
 - II. nome del Giudice dell'esecuzione;
 - III. nome del professionista delegato; nome del custode con indicazione del suo numero telefonico;
 - IV. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - V. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - VI. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - VII. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
 - VIII. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - IX. indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;
 - X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
 - XI. termine per la presentazione delle offerte;
 - XII. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
 - XIII. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso la Cancelleria del Tribunale e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.roma.it;
 - c. pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 60 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunale.roma.it .

DISPONE

SI NO

in considerazione del valore e della natura del compendio immobiliare oggetto della presente ordinanza, che della vendita sia data notizia, con le medesime modalità e entro i medesimi termini

indicati per la pubblicazione sul quotidiano “Il Messaggero”, anche sull’edizione nazionale del quotidiano □ “La Repubblica” ovvero □ “ Corriere della Sera ”, nonché su:

AFFIDA

L’incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a. a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di delega e dell’elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sui siti istituzionali del Tribunale di Roma e della Corte d’Appello di Roma (www.tribunale.roma.it e www.giustizia.lazio.it);
- b. a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell’estratto della presente ordinanza sui quotidiani “Il Messaggero”, “Leggo Roma” e sul settimanale “Messaggero Casa” e, quando espressamente ordinato, su altri quotidiani;
- c. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- d. ad inviare al custode, prima di procedere alla pubblicazione dell’estratto dell’avviso di vendita sui quotidiani, il relativo bozzetto di stampa;
- e. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l’area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

DISPONE

che il Custode:

- a. verifichi la procedibilità dell’azione esecutiva ed inviti, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, provveda ad ordinare alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sul sito internet (80 giorni prima della vendita senza incanto), dell’avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità (disponibile su internet all’indirizzo: www.tribunale.roma.it – sezione “aste giudiziarie – richiesta di pubblicità”). Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica all’indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it ovvero via fax al numero 0586-201431;
- b. indichi di quali allegati all’elaborato peritale si debba dare pubblicazione sul sito internet;
- c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti nel bozzetto di stampa degli avvisi di pubblicazione e di ogni altro avviso pubblicato (anche via internet) segnalando tempestivamente e direttamente al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- d. comunichi al più presto l’avviso di vendita, ai creditori di cui all’art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esegutate, alle parti debitorie qualora la procedura si svolga nelle forme dell’art.602 e ss. c.p.c.;
- e. provveda alla affissione dell’avviso prescritto dall’art.490, 1° comma, c.p.c.;
- f. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle notifiche e dell’affissione all’albo del tribunale dell’avviso di vendita;
- g. consenta la visita degli immobili a tutti coloro che ne facciano richiesta almeno una volta a settimana a partire dalla pubblicazione dell’avviso di vendita sul sito internet e sino primo giorno lavorativo anteriore al giorno di scadenza del termine per proporre l’offerta d’acquisto ovvero per presentare la domanda di partecipazione;
- h. vigili sul rispetto del provvedimento del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008;

P O N E

gli oneri economici necessari alla pubblicità, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l’esecuzione verrà dichiarata improcedibile

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it www.tribunale.roma.it;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale (o dal custode in epigrafe indicato) a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

- a. che in base a quanto disposto dall'art.624bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b. che, in base a quanto disposto dall'art.161bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
- c. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Il Cancelliere

Il Giudice dell'esecuzione

10. FORMAT Avviso di vendita Tribunale di Roma



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sez. IV – Esec. immobiliari – G.E. Dott.....
PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E.
Custode Giudiziario.....tel.....mail.....

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

L'Avv./Dott....., Professionista Delegato dal Tribunale di Roma con ordinanza in data

AVVISA CHE

presso la sede indicata dal Consiglio dell'Ordine de... Avv/Comm/Notai....., sita in Roma, Via - **il giorno**, **alle ore**, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni

LOTTO 1

(DESCRIZIONE: da riportare quella dell'ordinanza di delega)

al valore d'asta di Euro (.....)
offerta minima Euro (.....)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro (.....)

LOTTO 2

(DESCRIZIONE: da riportare quella dell'ordinanza di delega)

al valore d'asta di Euro (.....)
offerta minima Euro (.....)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro (.....)

Orario apertura buste : giorno della vendita alle ore.....

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria della sede sopra indicata entro le ore 12,30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta,

inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Roma - Settore esecuzioni immobiliari" di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a

favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (euro 500,00 oltre oneri professionali, per ogni singolo decreto) e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli (euro 230,00 oltre oneri professionali, per ogni singola formalità cancellata o iscritta). Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di

trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1. della vendita sarà data dal custode pubblica notizia mediante:
 - a. affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;
 - b. pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma nell'apposito spazio domenicale riservato al Tribunale di Roma, sul quotidiano "Leggo Roma" il lunedì e sul settimanale "Messaggero Casa" il sabato, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:
 - I. numero di ruolo della procedura;
 - II. nome del Giudice dell'esecuzione;
 - III. nome del professionista delegato; nome del custode con indicazione del suo numero telefonico;
 - IV. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - V. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - VI. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - VII. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
 - VIII. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - IX. indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;
 - X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
 - XI. termine per la presentazione delle offerte;
 - XII. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
 - XIII. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso la Cancelleria del Tribunale e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.roma.it;
 - c. pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 60 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunale.roma.it.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia,

l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it www.tribunale.roma.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale (o dal custode in epigrafe indicato) a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art.624bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

c. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Roma,

Il Professionista Delegato

.....

**A) ISTANZA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO PER LA RISOLUZIONE DELLE DIFFICOLTA' INSORTE
(ART. 591 TER C.P.C.)**

TRIBUNALE DI TIVOLI
ISTANZA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
EX ART. 591 TER C.P.C.

Al Sig. giudice dell'esecuzione del Tribunale di Tivoli

Il sottoscritto dott., nella qualità di professionista delegato nella procedura esecutiva n.
.....;

premesso che nel corso delle operazioni delegate sono emerse le seguenti difficoltà

CHIEDE

Che il giudice dell'esecuzione voglia impartire istruzioni evidenziando se

Luogo data

Sottoscrizione

B) DECRETO CHE DECIDE SULLA ISTANZA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO (ART. 591 TER C.P.C.)

TRIBUNALE DI TIVOLI
Il giudice dell'esecuzione

Letta l'istanza proposta ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c. dal professionista delegato nelle procedura esecutiva n. Con cui si sono chieste istruzioni a causa delle difficoltà riscontrate e consistenti in

ritenuto

che le difficoltà riscontrate possono essere risolte come segue.....

visto l'art. 591-ter c.p.c.

dispone

la prosecuzione delle attività delegate.

**C) RECLAMO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AVVERSO IL DECRETO RISOLUTIVO DELLE
DIFFICOLTA' O AVVERSO GLI ATTI DEL PROFESSIONISTA**

TRIBUNALE DI TIVOLI
RECLAMO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Al.Sig. giudice dell'esecuzione del Tribunale di Tivoli

L'avvocato nella sua qualità di procuratore e difensore di per procura
rilasciata elettivamente domiciliato presso il suo Studio in alla via
.....;

premesso che il professionista delegato Sig. ha proceduto al compimento del seguente
atto e che tale atto deve ritenersi illegittimo poiché

ovvero

premesso che con istanza depositata in data il professionista delegato Sig.
..... ha chiesto al giudice dell'esecuzione istruzioni al fine di risolvere le difficoltà
riscontrate nell'esercizio delle attività delegate e che il giudice dell'esecuzione, con decreto
emesso il, ha disposto la prosecuzione dell'esecuzione evidenziando che

considerato

che l'esecuzione è in corso e che sussiste il pericolo che la sua prosecuzione possa cagionare
danno in quanto

tanto premesso,

visto l'art. 591-ter C.P.C.,

PROPONE RECLAMO

Avverso l'atto del professionista delegato consistente in

Ovvero

Avverso il decreto del giudice dell'esecuzione con cui si è disposto che il professionista delegato
proseguisse nelle attività in quanto

CHIEDE

Che il giudice dell'esecuzione:

in via preliminare voglia sospendere le operazioni delegate;

nel merito, in accoglimento del presente reclamo, voglia revocare l'atto del professionista
delegato (*ovvero* il decreto in data

