



Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore
IMMOBILIARE-NOCERA

n. 175 /2010 RGE

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

- applicazione del D.L. n. 83/15 convertito con Legge n. 132/15 -

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

in persona del dott. Luigi Bobbio,

viste le determinazioni assunte all'udienza del 21/11/2017;

Rilevato che a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 83/15 convertito con legge n. 132/15 si rende necessario indicare nuove linee direttive applicabili anche alle procedure pendenti alla data del 27/06/2015;

AUTORIZZA

Il professionista delegato ad esperire nuovo tentativo di vendita allo stesso prezzo di quello originario di stima

STABILISCE

ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, non risultando elementi in base ai quali, attese anche le condizioni attuali di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene/dei beni, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

1





DISPONE

1. il professionista delegato fissa i termini di cui al secondo comma dell'art. 591 cpc per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, stabilendo l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse;
2. il professionista delegato da atto ed avvisa che: ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. **(il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.),** presentando – nel luogo di cui al punto 5 – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detta dichiarazione deve, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; **in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il**

2





bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**

3. il professionista delegato da atto ed avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

4. il professionista delegato da atto ed avvisa che l'offerta non è efficace:

1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 cpc; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

5. il professionista delegato da atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa

3





identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

6. Il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta, che egli – o un suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;

7. Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva le previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.**

8. **Ai sensi dell'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c., è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. 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, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571. Quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di centoventi giorni;**

9. Il professionista delegato da atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura

4





e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario;

10. Il professionista delegato avvisa che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso;

11. Il delegato avvisa che: gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; 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 alla norme concernenti la garanzia per i 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;

12. Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590





c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;

13. se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accogliere, il professionista è sin d'ora autorizzato a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita o a ridurre fino al 15% il precedente prezzo di gara, in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Nel caso di esito negativo di tutti gli esperimenti di vendita per come sopra determinati il professionista delegato provvederà a rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti opportuni;

6

14. in ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;

15. disposta l'aggiudicazione, il delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo del prezzo su di un libretto di deposito bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice presso la Banca Monte dei Paschi di Siena agenzia del Tribunale di Nocera Inferiore; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;

16. il professionista delegato provvede 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, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione con identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;

17. il professionista delegato **fissa il termine per il versamento del saldo del prezzo in novanta giorni dalla data di aggiudicazione**; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso; qualora il procedimento si basi su un credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 01/09/93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%);

18. il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle 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.;

19. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predispose la minuta del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad

7





ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

20. il professionista delegato redige l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173 *quater*;

21. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti nonché ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;

22. il professionista delegato, nel redigere l'avviso previsto dall'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il suo studio ovvero nel luogo di cui al capo 5 del presente provvedimento;

23. nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'offerta minima nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

24. nel medesimo avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari;

25. quanto alla pubblicità in funzione della vendita l'avviso di cui ai capi 25 e seguenti del presente provvedimento va affisso dal professionista delegato all'albo di questo Tribunale **per almeno tre giorni consecutivi**, in attesa





dell'operatività della previsione dell'inserimento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

26. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, su un quotidiano a scelta tra il "Mattino", "il Corriere del Mezzogiorno ed. di Salerno" la "Repubblica ed. di Salerno", e "La Città", nonché sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, prescelto in base al DM 31/10/06. 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 e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet 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, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy; al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici siano inseriti sul detto sito Internet almeno 45 giorni prima della sca-

9





denza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, così come pure la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano; gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano e su Internet siano materialmente eseguiti dalla Soc. Aste Giudiziarie InLinea spa a seguito di richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it), 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 anche fotografici completi) con una delle seguenti modalità:

- a) e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- b) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'homepage del sito www.astegiudiziarie.it;
- c) fax al n. 0586/201431;
- d) invio a mezzo posta all'indirizzo Aste Giudiziarie InLinea spa, via delle Grazie n. 5, CAP 57125, Livorno;
- e) diretta consegna c/o la postazione della soc. Aste Giudiziarie in Tribunale, tel. 081/3239733;

il professionista delegato trasmetta 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, egli verifichi anche la esattezza della pubblicità effettuata su internet e carta stampata; infine, il delegato comunicherà ad Aste Giudiziarie InLinea spa, il giorno successivo all'esperimento della vendita,





l'esito dello stesso, dandone 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;

27. una volta emesso il decreto di trasferimento relativo a tutti beni posti in vendita, il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione delle somme ricavate, **con onere al professionista delegato, in caso di particolare complessità del suddetto progetto, di evidenziare tale circostanza al giudice dell'esecuzione il quale, in tal caso si riserva di provvedere a liquidare il relativo compenso con autonomo e separato provvedimento;**

28. **a tal fine, il professionista delegato assegna termine, non inferiore a venti e non superiore a quarantacinque giorni, per far pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi nei trenta giorni successivi, redige il progetto di distribuzione secondo le norme in tema di cause di prelazione ed i principi della graduazione e della proporzionalità;**

29. **il professionista delegato deposita il progetto di distribuzione in cancelleria, affinché il giudice dell'esecuzione, apportate le eventuali variazioni, fissi l'udienza di discussione e l'approvazione del medesimo, disponendo la trasmissione alle parti a cura del delegato entro un determinato termine;**

30. il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione della vendita questa non abbia luogo per qualunque motivo, ad ap-





plificare immediatamente – e cioè in quella stessa sede – l’articolo 591 c.pc., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto **provvedendo anche, se del caso, a disporre l’amministrazione giudiziaria;**

31. in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante;

32. il professionista delegato deve comunicare ai creditori date e luoghi delle vendite nonché gli orari e il luogo in cui saranno consultabili, per loro, l’intero fascicolo e, a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell’esperto;

Manda la Cancelleria per la comunicazione a tutte le parti, al custode e al professionista delegato

12

Nocera Inferiore, 21/11/2017

Il G.E.

Dr. Luigi Bobbio





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

