

R.G.E.I. 2628 /2007

TRIBUNALE DI TIVOLI

Il G.E. Francesca Cocco



Vista l'istanza depositata dal delegato alla vendita



Visto il d.l. 83/2015 conv. in l. 132/2015, nonché il decreto 3.5.2016 n. 59, convertito in legge 119/2016 entrata in vigore in data 3.7.2016, con i quali sono state introdotte rilevanti modifiche alla procedura delle vendite immobiliari;

rilevato in particolare come risulti sostanzialmente abrogata la vendita con incanto, nonché prevista la possibilità per gli offerenti di offrire una somma pari al 75% del prezzo base d'asta (così il novellato art. 571 c.p.c.) e per i creditori di proporre istanza di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (così il novellato art. 589 c.p.c. e in contrasto con l'interpretazione della norma prima vigente fornita da Cass. 8731/2011);

rilevato che, in sede di conversione del decreto 83, il legislatore ha ritenuto di precisare, intervenendo sul disposto di cui all'art. 23, commi 9 e 10, d.l. 83/2015, che tali nuove disposizioni trovano applicazioni ogni volta il giudice o il professionista delegato fissino una nuova vendita;

rilevato inoltre che, in base alla previsione di cui all'art. 591 2° comma come integrato dal dl 59/16, dopo il quarto tentativo di vendita, il prezzo può essere ribassato sino al limite della metà, e che, a norma dell'art. 4 comma 7 d.l. 59/16, per l'applicazione del relativo disposto, si tiene altresì conto degli esperimenti di vendita già effettuati, a dimostrazione dell'applicabilità delle relative modifica alle procedure già instaurate alla data di entrata in vigore;

rilevato inoltre che, in base alla ulteriore modifica dell'art. 588 disposta con d.l. 59/16 ed applicabile, in base all'art. 4 comma 6 d.l. 59, alle istanze di assegnazione



presentate successivamente al decorso del termine di 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione e quindi dal 2.8.2016 in poi, il creditore può proporre istanza di assegnazione per sé o a favore di un terzo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 590 bis introdotto dal medesimo decreto e con la medesima data di entrata in vigore (2.8.2016);

ritenuto pertanto necessario dettare disposizioni integrative dell'ordinanza di vendita delegata già emessa, da applicare alle vendite da fissare, a prescindere dalla data di introduzione della procedura o di emissione dell'ordinanza di vendita delegata;

Visto il prezzo dell'ultima vendita e ritenuto di disporre un ribasso limitato del prezzo base in considerazione dell'abbattimento ulteriore necessario a determinare l'offerta minima ammissibile;

P.Q.M.

detta le seguenti disposizioni integrative dell'ordinanza di vendita delegata già emessa da applicare a tutte le vendite ancora da fissare:

Assegna termine per il completamento delle operazioni di vendita delegata di 12 mesi dalla emissione del presente provvedimento entro il quale dovranno essere esperiti almeno 3 tentativi di vendita, salva diversa indicazione del creditore o del giudice;

Dispone che in caso di mancato svolgimento delle operazioni delegate entro detto termine, il delegato ne dia tempestiva notizia al Giudice dell'esecuzione rimettendo gli atti per la prosecuzione della procedura con relazione sulle attività espletate;

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

Dispone che le vendite avvengano con la sola modalità del senza incanto a norma degli articoli 570 e s.s. per come modificati;

Dispone che le spese di pubblicità siano poste direttamente a carico del creditore precedente e che le pubblicazioni avvengano su rete internet esclusivamente all'indirizzo www.astegiudiziarie.it e sul sito web del Tribunale www.tribunale.tivoli.giustizia.it, nonché sul quotidiano il Messaggero, nelle edizioni Nazionale, Metropoli e Casa e che l'avviso di vendita sia pubblicato dal professionista delegato sul portale delle vendite pubbliche unitamente alla ordinanza di delega;

pone a tal fine in favore del professionista delegato un acconto di € 300,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, disponendo che i creditori gli versino entro trenta giorni tali somme, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. ovvero di improcedibilità dell'esecuzione;

Dispone che il delegato comunichi ai creditori l'esito del tentativo di vendita entro dieci giorni dal suo espletamento e che provveda a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati ed agli adempimenti pubblicitari, e contestualmente provveda ad aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del sito www.astegiudiziarie.it tramite accesso all'area riservata;

Dispone che assuma indicazioni in merito alla misura del ribasso successivo, da effettuarsi fino al limite di ¼ nonché, per il solo quinto esperimento di vendita, sino al limite della metà, secondo quanto previsto dall'art. 591-2° comma come modificato.

Dispone, che di volta in volta il bene sia messo in vendita ad un "prezzo base" (pari per le prime vendite da fissarsi a seguito dell'entrata in vigore delle modifiche, a quello dell'ultima vendita eventualmente ribassato in misura limitata) e che

nell'avviso sia altresì indicata l'"offerta minima" in misura corrispondente al prezzo base ridotto del 25% (es. prezzo base 100.000,00 offerta minima 75.000,00);

Dispone che in caso di tentativo di vendita con esito negativo, nel successivo il prezzo base sia indicato in misura corrispondente alla precedente offerta minima (75.000,00) mentre l'offerta minima sia ricavata applicando una riduzione del 25%, con eventuale arrotondamento in aumento (nell'esempio, l'offerta minima del 2° esperimento sarà pari a € 56.250,00) e così via;

dispone che nelle vendite successive il delegato determini i rilanci in misura non superiore al 4% del prezzo base con arrotondamento in aumento;

DISPONE altresì che, dopo i primi 4 tentativi di vendita andati deserti (nei quali computare anche quelli espletati antecedentemente l'emissione del presente provvedimento) e salvo diversa indicazione del creditore, il prezzo sia ridotto per una sola volta della metà rispetto all'ultima vendita, procedendosi poi, nelle eventuali successive vendite, a riduzione nella misura massima di $\frac{1}{4}$, sino al ricorrere delle condizioni di cui all'art. 164 bis disp. att. in presenza delle quali il delegato provvederà a relazionare al giudice;

DISPONE quindi che il bene sia messo nuovamente in vendita al prezzo base pari a quello dell'ultima vendita, ridotto secondo le indicazioni del creditore e comunque non oltre il 25%

con offerta minima ammissibile corrispondente al 75% del prezzo base

con rilancio minimo non superiore al 4% del prezzo base;

DISPONE che

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA, questa sia accolta;

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (art. 572-2° comma);

b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. (art. 572

3° comma) **ed** il professionista delegato ritenga che non vi siano **serie** possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide (572 3° comma prima parte);

Dispone che il delegato dia conto nel verbale di aggiudicazione del ricorrere dei presupposti per procedere ad aggiudicazione ad un prezzo inferiore a quello base;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, il professionista dovrà in ogni caso invitare gli offerenti 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 se:

- a) il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore il prezzo base;
- b) se sia inferiore al PREZZO BASE indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

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., SI procederà 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 (art. 573 3° comma c.p.c.)

Dispone che nell'avviso di vendita sia chiaramente indicato e distinto "prezzo base" ed "offerta minima", con specificazione dell'ammissibilità di offerte in misura pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base, nonché della possibilità che il creditore faccia istanza di assegnazione al prezzo base che prevarrà su offerte inferiori al "prezzo base" anche eventualmente all'esito di gara.

DETERMINA in 120 giorni dall'aggiudicazione il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese (con la precisazione che lo stesso debba intendersi soggetto a sospensione feriale).

E' ESCLUSA ogni possibile forma di rateizzazione nel versamento del saldo prezzo.

DISPONE che il professionista delegato verifichi sino al giorno fissato per la vendita l'eventuale deposito in cancelleria di istanze di assegnazione e provveda sulle stesse 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) l'unica offerta ammissibile sia di importo inferiore al prezzo base;

c) in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al prezzo base;

d) in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base;

- 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.

AVVERTE

1. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile;
2. **che qualora non venga versato al delegato il contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.**

Le disposizioni di cui al presente provvedimento prevalgono ove incompatibili o divergenti con quanto previsto nell'ordinanza di vendita.

Si comunichi.

Tivoli, 09/04/2018


Il G.E.
Francesca Coccoli

